

臺北市都市更新及爭議處理審議會第680次會議紀錄

115年7月15日 府都新字第1156029592號

壹、時間：民國115年6月29日（星期一）上午10時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：陳建華副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、研訂「115年5月26日修訂『臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則』部分類別檢討緩衝適用」（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696轉3321）

決議：有關針對新公布審議原則之「變更案」類別涉及程序中案件審議穩定性，故依更新處所提意見訂定緩衝期，後續依程序上網公布及通知相關公會。

二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第93次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市大安區復興段三小段3地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

三、「變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案（承辦人：事業科 李昀 02 2781-5696轉3413）

案經114年12月18日召開都市更新168專案小組審查會議，並經審議會確認後結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本次建築設計調整變更原因及涉及提列都市更新規劃費用之妥適性，經實施者說明係配合私有所有權人需求調整部分大坪數改為小坪數及戶數，故申請變更事業計畫及權利變換計畫，並於公開展覽後配合財政部國有財產署意見及警察局分回建物面積需求調整建築設計，已依本市都市更新自提修正幅度

過大處理方式召開說明會並取得同意書，另因變更事業及權利變換計畫新增之作業費用為都市更新規劃及估價之變更作業費用，經實施者說明將自行吸收增加之費用並維持原核定共負比，並經168專案小組討論後，予以同意。

2. 本案有關公務機關使用部分是否加倍留設停車空間、法定汽機車數量、各層使用組別、高度比、進深界線等檢討修正情形，經實施者說明依108年9月4日行政院農業委員會林務局辦公廳舍規劃設計說明會會議紀錄表示該公務機關無洽公需求，故無需加倍留設停車空間，及法定汽機車數量、各層使用組別等均依土管相關規定檢討；另高度比削線及進深界線，請實施者依都發局都市規劃科幹事意見檢討修正，並經168專案小組討論後，予以同意。
3. 本案規劃2部充電汽車位(B4-30、B4-31)，未符合「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」規定，經實施者說明本案地下一、二層均為停車獎勵車位，無法將充電車位設置於地下一、二層，且已取得建造執照及本次變更未涉及地下室變更，並經168專案小組討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經168專案小組討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用(地中壁+扶壁工法費用23,895,000元)與原核定一致，經實施者說明本次變更內容不影響111年8月23日外審結果，並經該外審結果表示金額屬合理、工程有必要性，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案於公共設施工程開闢費用項下另提列路邊排水溝工程開闢費用，未符提列總表規定，經實施者說明本案係依據第216次臺北市都市更新及爭議處理審議會新工處幹事審查意見第二點，增設排水溝單價以本府104年議會審定單價每公尺6,125.39元核計列之，並經168專案小組討論後，予以同意。
3. 本案都市更新規劃費及估價費用等新增多筆合約費用，請實施者整體檢視財務計畫並自行吸收增加之費用，以維持原核定共負比，並經168專案小組討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(3%)、廣告銷售管理費(5.39%)及風險管理費(10.79%)(與原核定一致)，經實施者說明並經168專案小組討論後，予以同意。

(四)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)、二樓以上均價為968,795元/坪(原核定959,281元/坪)，共同負擔比率為42.61%(原核定42.39%)，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且共同負擔比率不得高於原核定共負比，另土地及建物登記清冊等請依幹事意見修正，並經168專案小組討論後，予以同意。

(五)自提修正部分

依建築相關規定僅需設置兩部無障礙汽車位，本案已於地下一層設置兩部，故自提修正原地下四層無障礙汽車位(B4-1)改為一般車位及計入大公；另調整地上八層立面開窗位置，經實施者說明不影響產權面積、財務計畫，並經168專案小組討論後，予以同意。

(六)其他

計畫書圖內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(七)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)#6 (建築物結構安全條件獎勵)，同意給予41.91平方公尺(法定容積1.34%)之獎勵額度。
- (2)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意維持原核定額度給予249.48平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築標章及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- (3)#11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意維持原核定額度給予249.48平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (4)#12 (無障礙環境設計獎勵)，同意維持原核定額度給予93.56平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境評估「第二級」以上。
- (5)#13 (建築物耐震設計獎勵)，同意維持原核定額度給予311.85平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得「耐震設計標章」。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意維持原核定額度給予31.19平方公尺(法定容積1%)之

獎勵額度。

- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明本案車道出入口與兩側人行步道順平，另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明，並經168專案小組討論後，原則同意給予418.90平方公尺(法定容積13.43%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
 - (3)建築規劃設計(四)，本案尚符臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別檢討，同意維持原核定額度給予93.56平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
 - (4)新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位(車位編號B4-30、B4-31)及2部充電機車位(車位編號B1-73、74)，並納入住戶管理規約，同意維持原核定額度給予31.19平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
 - (5)促進都市更新(二)，本案計有1棟4層樓建築物且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予10.48平方公尺(法定容積0.34%)之獎勵額度。
3. 本案申請增設公用停車空間容積獎勵，同意維持原核定額度給予555.00平方公尺(法定容積17.80%)之獎勵額度。另停獎車位倘有收費行為，應申請停車場營業登記證，並設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施之維護應納入住戶管理規約內載明，後續應由建商或管委會維護正常運作。

(八)聽證紀錄

本案為都市更新168專案，實施者業取得公有土地管理機關函覆明確表示「修正後內容已無意見」，且無其他私有所有權人陳情意見者，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證程序；倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

決議：本案都市更新168專案小組審查會議審查結果予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附件-委員及幹事意見摘要

(一)交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本次係提請審議會確認本案前次專案小組會議結論，無涉交通議題，本局原則無意見。

四、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段224-1地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 蕭鈞毅 02 2781-5696轉3425)

案經115年5月28日召開都市更新168專案小組第2次複審會議，並經審議會確認後結論如下：

(一)本案討論前，連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二)建築規劃設計部分

本案於114年4月15日都市設計核定，有關住宅區前、後、側院及第14號停車空間尺寸是否符合土管及建管法令規定，業經168專案小組討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形(含取得使照前塗銷範圍內停車格位)，業經168專案小組討論後，請實施者於一層平面圖及消防救災檢討圖面標註現況停車格位，予以同意。

(四)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用之逆打工法66,410,000元及制震器17,400,000元，經實施者說明其金額合理性、工程必要性及外審結果，且制震器費用單價未逾110年建物工程造价要項之單價，業經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.27%)，及財務計畫實施者自行吸收部分於風險管理費項下調整，經168專案小組討論後，請依委員意見加強補充風險管理費提列之合理性及必要性後，予以同意。

(五)權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形，及更新後2樓以上平均單價為1,468,107元/坪(前次會議為1,457,866元/坪)、共同負擔比為44.58%(前次會議為44.83%)，請實施者依委員、權變小組及幹事意見檢討修正，且共同負擔比不得高於44.58%，經168專案小組討論後，予以同意。

(六)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)#5(高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予119.83平方公尺(法定容積3.05%)之獎勵額度。
- (2)#6(建築物結構安全條件獎勵)，同意給予164.47平方公尺(法定容積4.18%)之獎勵額度。
- (3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予314.82平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- (4)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予314.82平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (5)#13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予78.71平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」以上。
- (6)#14(時程獎勵)，同意給予275.47平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意維持原核定額度給予39.35平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
 - (2)建築規劃設計(三)，請實施者將人行步道以順平處理，設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，及於住戶管理規約中載明，並經168專案小組討論後，原則同意給予522.35平方公尺(法定容積13.27%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
 - (3)建築規劃設計(四)，本案尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築規劃設計類別檢討規定，並經168專案小組討論後，同意給予118.06平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
 - (4)促進都市更新(二)，本案屋齡達30年以上之合法4層樓建築物共計1棟，且無設置電梯設備，同意給予23.53平方公尺(法定容積0.6%)之獎勵額度。
3. 本案都市更新建築容積獎勵合計1,971.41平方公尺(法定容積50.1%)超過法定容積之1.5倍上限1,967.63平方公尺(法定容積50%)，故以上限計列。
4. 其他：本案都市計畫容積移轉，依本府都市發展局審查結果給予1,574.10平

方公尺(法定容積40%)之移入容積。

(七)聽證紀錄

本案公有土地管理機關表示「同意參與都市更新」及「同意免舉行聽證」，且審議過程無爭議及業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

決議：本案都市更新168專案小組第2次複審會議審查結果予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附件-委員及幹事意見摘要

(一)交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本次係提請審議會確認本案都市更新168專案小組第2次複審會議結論，無涉交通議題，本局原則無意見。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3327)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

(一)本案討論前，遲維新委員、唐惠群委員及簡文彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二)人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、公設比及補償金等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續與所有權人妥予溝通協調，並納入計畫書內載明。另有關公設比不一致，涉及雨遮登記與計價方式一事，請實施者提供雨遮計價差異圖面比較，並請地政局及估價委員協助確認計算原則是否符合相關法令規定。

(二)權利變換及估價部分

1. 有關第560次審議會決議修正情形，涉國有土地無限期使用及含收益資本化率部分，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者修正「臺北市政府針對遷

建基地已都更未購地之估價基準」章節分列私有地、國有地處理原則，並於計畫書中補充資本化率0.8之計算過程，原則同意依歷次(第525、535、560次)審議會決議辦理。

2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.22%)及風險管理費(15%)同事業計畫核定內容；另估價報告書修正情形，二樓以上均價968,774元/坪及共同負擔比為36.11%(原111年9月26日審議會第560次會議為36.15%)，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意。

(三)自提修正

1. 有關第675次審議會決議以「108年公展版」對比「提審議會版」計畫內容差異，經實施者說明不涉及「臺北市都市更新自提修正幅度過大處理方式」，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案111年9月26日第560次審議會後尚有多位所有權人與實施者達成協議換戶，經實施者說明不影響其餘所有權人權益，且連動修正財務計畫共同負擔及共同負擔比率下修，並經審議會討論後，予以同意。

(四)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	王○○(當事人) 本基地有不同容積率，我建議分商二及住三及住四，各自自建，因為我們住三、住四僅能15樓以下，商二以現在台北市容積率可蓋到30樓以上，所以以土地建蔽率及投影面積去作分配較公平。	1-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： (1)基地若分開自建，容積獎勵必定減少，包括變更原計畫內容，時程、規模獎勵也會縮小，更新後總銷金額也會降低。 (2)各別建築也會因為基地規模縮小，規劃會較差，影響售價，因此對地主分配也較不利。 (3)雖然住三的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起	無爭點： 有關發言人建議本案依不同土地使用分區各自自建部分，非本次權利變換計畫案審議範疇，應依本案事業計畫核定內容辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		改建，但也不會影響住三所有權人權益。 書面補充回覆內容： 本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，王先生已出具事業計畫同書。	
2	柯○○(當事人)(委託薛○○) (1) A. 有關「台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」中，虎林街59巷係未開闢道路，又是停車場進出唯一通道，至今仍未開闢而貴府卻准予核定實施。核定版中顯有違「四面臨路、完整街廓」之要件，懇請貴府明確指示，如何處理。 B. 95年6月19日本案審查表，有關8米道路(59巷)，市府要求實施者提供土地所有權人權屬資料，道路開闢單位、開闢日期等相關資料於事業計畫報告書中，以供幹事會及委員會審議。實施者回覆：道路開闢單位為實施者，本案核定前將會取得同意書，待本案核定後，於營造施工期間一併施作。 C. 96年2月16日王武聰幹事：有關△F4容積獎勵項目並未包含公共設施認養及捐贈，請予刪除。實施者回覆：(1)依幹事意見刪除。(2)本案由於產權移轉，故擬不申請△F4部分獎勵。請調查王武聰與	2-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謨總經理回應： (1)現場回覆內容： 針對所有權人表示現有巷道屬未開闢道路，建築師也釐清該道路有指定建築線之既成道路但尚未徵收，將來在執照送件時建管會作實質認定。 (1)(2)書面補充回覆內容： 有關虎林街59巷未開闢計畫道路乙事，業經第416、420次審議會討論，針對新建工程處、交通局及審議委員之意見，回應如下： 1. 本案四面臨路並經指定建築線，後續申請建照將依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」檢討辦理。 2. 有關虎林街59巷設計車道出入口的部分，建築師已跟建管等單位確認，道路出入口進出之必要土地為虎林街四小段87、89、91、92、42地號等5筆土地，須依據法令規定取得地主的	(1)~(2)無爭點： 有關發言人提及現有巷道未開闢道路部分，經實施者說明依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」及相關規定檢討辦理，非本案權利變換計畫審議範疇，應依本案事業計畫核定內容辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	實施者是否有失職或勾結?查△F4問題是該基地北側59巷8米道路，乃屬未開闢道路，而解決之道即開闢道路、容積移轉，才能使本案基地全面臨道的要件根本。 D. 台北市政府為都更主管機關，而應作為而不作為，放任財團予取予求，違法又行政怠惰，請立即停止本案，導回正軌再議。 (2)對於交通局及消防局為何針對59巷未開闢道路表示無意見，本人覺得非常可議。	同意，而本案已取得上述土地所有權人之同意書，所以不影響車道出入。 2-2 臺北市都市更新處（江中信科長）： 針對所有權人所提59巷開闢問題，後續審議會時會邀請交通局及消防局兩位幹事說明無意見之理由。	
3	周○○(當事人) (1) 本人周○○、周○○、周○○、周○○不參與都更且劃出台北遷建基地都市更新股份有限公司為實施者，辦理之「擬訂台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」之範圍。若市政府強制本人參與都更或剝奪本人劃出權利，為保障本人憲法上應有之財產權與居住權，本人將採取法律行動以維護本人基本人權。 (2) 我是松山路188號地主，對實施者已於106年12月28日被高等行政法院判決撤銷此都更案在案，實施者又再提出申請，貴府都市更新處又再度准其做此都更，實令人很無奈，因實施者以不法手段灌人頭方式取得都更門檻，而貴府仍續與其合作，實無法讓人心服。	3-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (1)(2)(3) 書面補充回覆內容： 對於周先生等人表示不參與都更之部分，創頂建設會持續努力溝通，期能取得全體所有權人之同意。	(1)~(5) 予以採納： 有關不同意參與都更部分，相關權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(3)今實施者已進行到108年6月18日起至108年7月17日止"權利變換意願調查"及"更新後分配位置申請書"需於此期間提出，本人業於108年6月19日以雙掛號將上述兩表寄予實施者在案。 (4)在無奈下參與權利變換並表明以「無參與信託」(分配比例為63.47% 較有參與信託少1.53%) 108年10月15日公聽會本人已在當天會場陳述實施者因人數不足及建商自籌建築費用不足以承建此都更案，要未參與信託者辦理信託?著實讓人不解，此乃吃定地主拿土地所有權狀讓其向銀行貸款，以此要脅地主，都更法內也無規定要地主信託，讓其做無本生意，你要做都更必須要有足夠雄厚財力，怎可動腦筋到地主，讓其享受都更後豐厚利潤。 (5)最為讓人垢病的是都更惡法，主管機關未確實審實施者取得豐厚利潤而犧牲地主權益，未確實審核實施者建築成本有否灌水，皆能影響地主權益，而此案所有建築費用高的離譜，為一般台北市高樓建築成本數倍之多，其利潤著實嚇人，也難怪實施者緊咬此都更不放，此乃小地主自始至終反對此都更之最大原因，實施者缺乏誠信。而所有地主人人皆為受災戶，而實施者及建商享受其都更後榮華富貴幾代不愁吃穿，您說這種都更公平嗎?	(4)現場回覆內容： 1. 信託是拿地主土地去抵押，曾經已向地主說明，信託並沒有拿地主土地去抵押，由實施者籌措資金興建工程。 2. 計畫書內的費用提列，皆依臺北市都市更新處所頒布之提列標準提列，將來仍會經過審議會審議，以審議核定內容為準。 3-2 臺北市都市更新處 (江中信科長)： (5)本案曾經過行政法院撤銷事業計畫核定，形成程序中狀態，後續以實施者續依法定程序申請事業計畫之審議後，業已重新核定事業計畫。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	正應驗都更是吃人之惡獸，主管機關應嚴加把關，請勿同流合污，此為小地主之心聲。		
4	王○○、王○○、王○○、王○○、王○○、郭○○、郭○○、郭○○、林○○○(當事人)(委託王○○律師) (1)本次權利變換計畫共同負擔費用較106年公展的權變計畫大幅增加近14億7900萬元，除由於營建費用因物價調整而異動的原因外，其實際此之主因乃係緣於共同負擔費用提列，改依台北市政府都市發展局於107年7月23日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列所致。然而本案先前即已經台北市政府於100年12月2日核定事業計畫在案，僅因重新踐行公開展覽程序而重啟事業計畫程序，惟事業及權利變換計畫書中除共同負擔費用之提列外，其餘諸如同意比例、都計、建管及估價等，盡皆適用原事業計畫報核時或前核定時之舊法規，唯獨共同負擔費用之提列適用新法規，藉以大幅增加共同負擔費用，顯非適法及公平合	4-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (1)現場回覆內容： 共同負擔提高係因高等法院撤銷，造成共同負擔新舊版本的不同，後來因為已有承諾地主，故以符合地主要求之項目提列，此項目提列未來尊重審議會決議。 (1)書面補充回覆內容： 1. 原所有權人王○○、王○○、王○○、王○○、王○○、郭○○、郭○○、郭○○等6人已將產權售予創頂建設負責人陳○○，陳○○已出具事業計畫同意書。 2. 本案事業計畫依最高法院判決結果必須重新踐行公展程序，故已於107年撤銷106年公展的權變計畫。107年辦理事業計畫重公展程時，又因涉及出資人、建築設計、容積獎勵申請及共同負擔提列標準依107年版提列等自提修正事項，故依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式併同踐行重新公展程序。 3. 而共同負擔提高，係因94年版與107年版之費	(1)依審議會決議辦理： 有關本案財務計畫、估價及共同負擔比等部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		用提列總表標準不一樣，單工程造价單價一坪就差了3.8萬元，因此提列費用增加在所難免，然當年的房價遠低於現在的房價許多，所以目前權變計畫之共同負擔比率36.11%比100年事業核定時的42.82%，降了6.71%，在享受房價上漲的同時，成本會付出較多的代價。另同意比例、都計、建管等法令適用日為事業計畫報核日，該部分是無法辦理變更。	
	(2)本案貸款期間以4.34年(52.1個月)提列、廣告銷售管理費率以5.22%提列、人事行政管理費率以5%提列、風險管理費率以15%提列，顯有過高之嫌。	(2)現場回覆內容： 費率部分依照提列標準提列，最後依審議會核定為準。	(2)依審議會決議辦理： 有關本案財務計畫及共管理費率部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(3)日前本案出資者上揚公司委託張雨新律師發函給實施者，函文中表示台北遷建公司「挾實施者姿態橫斷獨行、恣意妄為」、「未經本公司同意，竟以片面擬定之信託契約擅與地主簽約」、「無故不出席108年7月16日於第一銀行召開信託契約討論會議，亦顯貴公司欠缺合作誠意」、「本公司將暫停旨揭更新案之所有作業」、「應迅予停止系爭都更案權利變換作業之進行」等語(副本並有給都更處)。請問：上揚公司與實施者之爭議目前是否已經解決？	(3)現場回覆內容： 上揚部分係屬實施者與出資者雙方私約之約定，雙方如有爭議，仍循協商或法律途徑解決。 (3)書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司、出資者為台北遷建基地都市更新股份有限公司。	(3)~(4)不予採納： 有關發言人所提實施者與出資者糾紛，本案業檢具變更(第二次)事業計畫案變更實施者(為創頂建設股份有限公司)及出資者(為台北遷建基地都市更新股份有限公司)，並經本府115年3月12日核定。
	(4)承上，實施者就此雖辯稱此	(4)現場回覆內容：	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	為其與上揚公司之私法爭議，宜由當事人間基於私法自治與契約自由原則自行協調處理云云；然查，實施者不具實施本案之資力，乃至為顯然，實施者也在本案推動過程中一再以本案有上市公司國揚機構向地主及市府擔保本案實際可行，而上揚公司因其出資亦有分配本案相當比例之更新後房地，並須出具出資者證明文件(計畫書附錄一)；另核定之事業計畫第11-7頁及審議會版權利變換計畫書第8-12頁中，均有記載：「註：出資者上揚國際資產管理股份有限公司(國揚機構)承諾，若地主參與信託，其分回比例為65%」，甚至核定之事業計畫中之住戶管理規約，也規範有上揚公司之權利與義務，從而於上揚公司表示：「本公司將暫停旨揭更新案之所有作業」、「應迅予停止系爭都更案權利變換作業之進行」等語時，請問：何以台北市政府能視而無見、仍持續進行本案之審查及審議程序?如此豈不是將地主之權益當作兒戲? (5)續查台北市政府都市發展局發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」其中就「信託管理費」之提列，明文要求「應檢具合約」；惟實施者僅於附錄八檢具「受託人報酬約定書」，並未檢具信託合約，且從該「受託人報酬約	上揚部分係屬實施者與出資者雙方私約之約定，雙方如有爭議，仍循協商或法律途徑解決。 (4)書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司、出資者為台北遷建基地都市更新股份有限公司 (5)現場回覆內容： 銀行答覆表示「受託人報酬約定書」亦屬合約，此點會後會請實施者與信託銀行溝通。 (5)書面補充回覆內容： 報酬約定書就是信託契約，故有關契約費用的部分，可就信託報酬協議書	(5)~(6)依審議會決議辦理： 有關發言人提及信託費用，經111年3月21日本市都市更新及爭議處理審議會第535次會議討論，同意信託費用以9,650,000元提列，並請實施者

序號	發言次序	答覆	大會決議
	定書」，根本看不出信託標的及相關權利義務為何，亦未見有未完工程續建機制，則如何可從該「報酬約定書」看出該信託是符合提列總表所定義之「信託」(即：「為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需費用。」) (6)承上，公有土地管理機關國產署於本案幹事及權利變換計畫小組審查會議，亦指出實施者「未依提列總表所載檢具相關合約佐證」(審議會版權變計畫書第綜-1頁)，且本案於召開幹事及權利變換計畫小組審查會議時，都更處業已知悉出資者就信託合約之內容提出上開重大爭議，則何以就「信託管理費」之提列，仍能通過幹事及權利變換計畫小組會議審查？ (7)復觀之審議會版權變計畫書審查意見回應綜理表，本案似未經幹事及權利變換計畫小組複審會議程序，然查本案於幹事及權利變換計畫小組會議審查時，權變小組委員及地政局幹事曾就本案之估價提出諸多意見，則何以不用再經過幹事及權利變換計畫小組複審？請問都更處：本案實施者就權變小組委員及地政局幹事審查意見之回覆，是否均已經提出審查意見之委員及幹事確認無疑？	作提列費用之依據。 (6)現場回覆內容： 銀行答覆表示「受託人報酬約定書」亦屬合約，此點會後會請實施者與信託銀行溝通。 (6)書面補充回覆內容： 報酬約定書就是信託契約，故有關契約費用的部分，可就信託報酬協議書作提列費用之依據。 (7)現場回覆內容： 基本上，規劃單位皆依權變小組或是幹事會所提意見進行修正，若主張有所不同，應敘明理由答覆於計畫書中，於審議會進行決議。 4-2臺北市都市更新處(江中信科長)： 一般幹事會議決議會載明後續提請幹事複審會議或幹事書審，本案幹事會結論為申請後	於核定前檢附合約，應依審議會決議辦理。 (7)無爭點： 有關發言人所提係詢問都更程序審查作業流程，另本案權利變換估價內容應依審議會審議通過內容為準。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		續審議程序，爰本案續辦今日聽證。	
5	王○○、柯○○(當事人) (1) 本人意見如下且再度聲明「不願參與此都市更新案，請都市更新處將我們劃出此案」，請市政府及審議委員會一定要將下列問題提出合法及合理的書面答覆： A. 本案土地更新前的評估價值與房地產市場交易價格不同，「一般市場上交易雙面臨路要比中間的土地房屋高10%-20%、兩條相交會的路越寬價格越高、越靠近火車站越有價值」，然而本案完全與市場相反，其中更呈現奇怪之處(以上寶都市更新股份有限公司所持有的土地55-3號為基準計算)： (A)土地上有房屋的估價只有3個雙面臨路的地較該基準地每坪價值高(松山路與虎林街59巷地號#45<+1.49%>、松山路與永吉路口地號#55-14<+0.25%>、地號#55-15<+3.67%>。 B. 國產署的兩塊地 #55-7 <+2.04%>、#55-12 <+1.99%>	5-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謨總經理回應： (1)現場回覆內容： A. (A)虎林街59巷商業效益跟松山路之商業效益有落差，角地加乘並無所有權人說的那麼大，因更新前後估價基準是一致，更新前拉大、更新後也會跟著拉大，對地主並沒有實質意義。 (B)臨松山路店面大家規模有一些差距，價格與基地寬度、深度有關，也有一定原則調整，估價報告於各次審查歷程皆有檢附給地主。 B. 國有地雖為既成道路但屬可建築土地，依更新	(1)依審議會決議辦理： 有關發言人提及估價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第560次審議會討論，同意本案估價報告書內容。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	目前為道路(松山路184巷、松山路194巷)，其估價只比松山路與永吉路口的雙面臨路(#55-15)低1.6%，卻比其他所有存在房屋的土地高。 C. 該估價師回覆仍與市場行情不符，本人無法理解。 (2) 本案事業計畫核定選屋範圍±5%，上揚國際在自辦權變公聽會表示，若選屋低於95%要拿現金的話，若該金額高於最低可選之更新後房屋價值則要扣除風險管理費、銷售費用等等，因此拿回現金約為選配金額的85%，請問貴處這樣合理嗎？ (3) 本人與47、48號地主柯月霞自106年12月已向建管處申請建照，然而一直因本都市更新案使得建管處無法發照，且本案都市更新計畫核定在申請建照之後： 1. 在事業計畫的審議會本人已經多次向在場的建管處與更新處提問建照是否可以申請，在場長官表示可以。 2. 即使在本案事業計畫核定前(5月21日)建管處對更新處提出質疑是否有違反本府97年10月31日北市都新字第09731039200號函，更新處未回覆建管處問題僅於5月23日要求實施者依本府都市發展局上述函令辦理，實施者未做任何事而貴處仍於5月28日迅速核定本案。	審議通則比照商業區價值估算，國有地面積規模比其他土地大，故價格比店面價格高，地主也能參閱估價報告書內容。 C. - (2) 書面補充回覆內容： 依分配原則第7點「…應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%為原則，超過部份須與實施者合意為之」。 (3) 現場回覆內容： 5-2 臺北市都市更新處(江中信科長)： 更新案內若有地主申請建照，通案上會請實施者溝通協調。至於建管處是否依法發照，尊重建管處之權責。	(2) 無爭點： 有關發言人所提選配原則意見，非本次權利變換計畫審議內容，依本府115年3月12日核定事業計畫核定內容辦理；另有關與實施者協議內容，非審議會權責。 (3) 無爭點： 有關提及建照申請案部分，非本案都市更新權利變換計畫內容，亦非審議會權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(4)本人一再向貴處陳情要求都更後分回透天店面，然而實施者仍舊不願意處理，也不願設計由1F~4F的店面。	(4)現場回覆內容： 5-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謨總經理回應：地主若要求1-3樓連通，應於事業計畫核定前提出，因涉及整體設計，故此階段無法任意變更，若要變更也需要多數地主同意，敬請所有權人體諒。	(4)無爭點： 有關店面設計業於事業計畫階段審議核定在案，非本次權利變換計畫案審議範疇。
	(5)本人在此再次重申，完全不相信此實施者，因此不願意參加本都市更新案。	(5)現場回覆內容：- (5)書面補充回覆內容： 1. 對於王先生等人表示不參與都更之部分，創頂建設會持續努力溝通，期能取得全體所有權人之同意。 2. 本案變更事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，已安排專案人員與台端溝通協調。	(5)予以採納：有關不同意參與都更部分，相關權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。
	(6)請上揚公司對我們這些地主說明目前與實施者的關係，是願意繼續合作或已經以法律向實施者提出訴訟。	(6)現場回覆內容： 上揚建設是出資者與實施者之間有契約內容雖有部份爭議，但自目前止上揚建設仍是本案出資者並無變更。 (6)書面補充回覆內容： 本案變更事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，已安排專案人員與台端溝通協調。	(6)無爭點： 有關發言人提出實施者與出資者關係及後續部分係屬詢問性質，本案業檢具變更（第二次）事業計畫案變更實施者（為創頂建設股份有限公司）及出資者（為台北遷建基地都市更新股份有限公司），並經本府115年3月12日核定。
	(7)請台北市政府將本基地劃入公辦都更。	(7)現場回覆內容： 5-2臺北市都市更新處（江中信科長）：	(7)不予採納： 有關發言人詢問本案可否改採公辦都更部

序號	發言次序	答覆	大會決議
		本案是有實施者申請事業計畫並經核定，目前為權利變換計畫審議中，市府目前不會針對本案辦理公辦都更。	分，業經當日更新處會上說明。
6	邱○○(當事人) 感謝台北市政府針對本案最大的難題，漏列八戶相對於國產署糾葛多年無法解套國有地一坪要賣1千萬給漏列八戶，終於近期由李慶元、王鴻薇、張茂楠三個議員協助，讓台北市政府六個局處首長面對漏列八戶的困境，把歷年台北市對於遷建基地的重要公文彙整並請工務局到審議會列席說明，更重要的，在台北市政府都發局95年的公告文內載明「遷建戶對該安置地點有永久使用權」，我們終於可以擺脫國產署的魔咒，先前的寶佳建設也因為國產署的國有地無法解套，雖然事業計畫已核定，還是無法完成此案，留下很大的遺憾。 但現在國揚建設只進來差不多一年，此案就要完成，大家都要彼此珍惜，並且是攜手完成，108年已有三位地主過世，大家都要保重身體來見證此台北市建遷基地首案都更完成改建的歷史時刻，我們也在此呼籲都更審議委員，雖然同意戶的主張從來在都更都沒有被重視，反而少數的不同意戶綁架此都更案，希望這個氛圍也因為都更條例第57條的代拆制度，讓釘子戶能鬆手，也希望本案在109年代拆制度，改建成功。	6-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： 現場回覆內容： 邱先生並未本案內容提出質疑，僅針對於漏列8戶之權利進行發表意見，國產署至目前仍不承認上述8戶擁有永久使用權，實施者找出許多歷史文件，載明遷建基地之住戶，擁有土地之永久使用權，此點待審議會審決。 書面補充回覆內容： 有關國有土地估價經第525次、535次審議會決議以更新前價值計算更新前建物收益價格方法，用房地綜合收益資本化率推估求得土地收益資本化率為0.8%。	無爭點： 有關發言人陳述希望改建成功之意見，本案應依都市更新條例規定辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
7	張○○(當事人)(委託吳○○) (1)選屋找補現金請不要限制在5%內，但是實施者有說如果大家領現金都更就無法做下去了，所以我的提議是希望可以變成找補在10%內不用再另議。參考北市其他都更案子很多都是在10%內，比較合理。我們被限制在5%內太嚴苛了。 (2)請更正拆遷補償費、安置費及搬遷費，編號56及56-1之建物謄本登記面積，請以實際謄本為依據。我們的建物謄本已經更新了，地政也發給我們合法的權狀，請實施者幫我們更新正確實際現況的資料。	7-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： 現場回覆內容： (1)事業計畫擬訂5%為上下選配權值範圍，本案諸多所有權人權利價值超過一億，故5%已經是較高的金額，且此5%是依照核定金額為選配找補依據，若超選或少選超過5%找補金額皆需要與實施者協商溝通，且營建署也有解釋函令，只要在事業計畫載明核定後則依此原則執行權利變換作業。 (2)所有權人陳述拆遷補償費問題，乃因該所有權人原為一戶房屋，於事業計畫送件後辦理分割為三戶，故計算補償費係依報核時一戶作為依據。 (2)書面補充回覆內容：已依110年5月7日第473次審議會決議(聽證紀錄)，修正建物拆遷補償費、拆遷安置費及搬遷費。與實施者更換選配後，對於找補原則已無意見。	(1)無爭點： 有關發言人所提選配原則意見，非本次權利變換計畫內容，依本府115年3月12日核定事業計畫內容辦理；另有關超額選配與實施者協議內容，非審議會權責。 (2)無爭點： 有關發言人所提更正拆遷安置費面積及計算方式，實施者業配合修正，變更(第二次)事業計畫案並經115年3月12日核定在案，依核定內容辦理。
8	上揚國際資產股份有限公司(出資人)(委託涂○○) (1)陳述人(即本公司)以本更新案出資者身份向貴府陳述意見，先予敘明。	8-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： 現場回覆內容： 上揚部分係屬實施者與出資者雙方私約之約定，規劃單位並未持有契約書內	(1)~(6)無爭點： 有關發言人所提意見屬實施者與出資者私權糾紛，非審議會權

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2)本公司與實施者遷建公司約定由實施者整合地主及負責都更條例規定下實施者應行事項，本公司處理包括本更新案建築規劃、設計、發包、興建及出資等事宜，本公司並與實施者議定(並經公證)定額比例之開發勞務報酬，故實施者雖有實施者之名，實為一代理實施者角色。 (3)惟實施者在未與本公司商議下，竟挾其實施者優越地位，教唆指示規劃單位協和都更公司不實記載權變計畫內(10-20頁，表10-4)有關實施者應分配權利價值、浮編領取鉅額差額價金，圖利自肥明顯違約外，另關於更新後分配單元及停車位，因未與本公司合意選配，公然違反貴府令頒臺北市都市更新權利變換選配作業須知第5條第3款：「有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。」(附件) (4)實施者以不實事項矇騙審議會委員，妄圖使貴府做出核定權變計畫行政決定，本公司無法苟同實施者作為外，對上開實施者應分配權值、選配及領取差額價金部分也予以否認；其次，負責本更新案之規劃單位協和都更公司受實施者及本公司託付擬訂權變計畫相關文件，當應善盡受託人本分，詳實查證	容，僅就實施者說明之雙方比例進行計畫書撰擬，雙方如有爭議，仍循協商或法律途徑解決。 書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司、出資者為台北遷建基地都市更新股份有限公司。	責。另本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，其實施者變更為創頂建設股份有限公司、出資者變更為台北遷建基地都市更新股份有限公司。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	權利變換計畫應記載事項後，始得據以撰擬權變計畫，惟竟未向本公司求證任何資料，僅以實施者片面指示即製作上開不實權權計畫內容，除有失其都更專業外，也有未盡善良管理人不正當行為之違失。 (5)綜上，本公司認為實施者既向貴府書立切結書保證權變計畫內容為真實，當應據實記載，不得聯合都更規劃公司而有違背法令、共同欺瞞出資者、地主、主管機關之情事，故陳情審議會委員督促實施者更正權變計畫中上開有關實施者更新後選配相關內容，並於相關期限內(三個月內)與本公司妥為溝通協調。在相關爭議尚未釐清前，本公司再度聲明不會支付任何費用！如實施者逾期仍置之不理、一意孤行、恣意妄為，持續侵害本公司權益，本公司迫不得已將退出本件更新案，並追究實施者及都更規劃公司相關違約責任，已維權益。 (6)上開聽證意見，惠請貴府錄案辦理，並責成實施者列入權變計畫書回應。		
9	鄭○○(當事人) 陳情人就臺北遷建基地都市更新股份有限公司所擬訂之「臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」第4頁「權利變換地區範圍」土地使用分區「商	9-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謨總經理回應： (1)因為所有權人問題不具體，待該所有權人提出詳細意見再作回覆。 (2)住三土地問題如同第一個陳情人回覆內	依審議會決議辦理：有關權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	三(特)(原住三)容積率：225%；建蔽率：45%」之權利變換事項，認為將影響權利價值之估價結果，對陳情人不利，爰依108年1月30日修正公布前之都市更新條例第19條第4項規定：「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽」，向主管機關提出意見，惟詳細理由，將再行提出。	容，雖然住三的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住三所有權人權益。	
10	邱○○、邱○○、邱○○(當事人)(書面)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 陳情人就臺北遷建基地都市更新股份有限公司所擬訂之「臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」第4頁「權利變換地區範圍」土地使用分區「商三(特)(原住三)容積率：225%；建蔽率：45%」之權利變換事項，認為將影響權利價值之估價結果，對陳情人不利，爰依108年1月30日修正公布前之都市更新條例第19條第4項規定：「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間	10-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (1)因為所有權人問題不具體，待該所有權人提出詳細意見再作回覆。 (2)住三土地問題如同第一個陳情人回覆內容，雖然住三的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住三所有權人權益。	依審議會決議辦理：有關權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽」，向主管機關提出意見，惟詳細理由，將再行提出。		
11	黃○○(當事人) 都市更新權利變換計畫案，土地使用分區商三(特)(原住四)容積：300%，建蔽率45%之權利變換事項，認為將影響權利價值之估價結果，對陳情人不利。	11-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謨總經理回應： 雖然住四的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住四所有權人權益。 書面補充回覆內容： 本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，黃先生出具事業計畫同書。	依審議會決議辦理： 有關權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
12	財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)依貴府108年12月18日府都新字第10830268423號函辦。 (2)依貴府都市發展局108年11月25日北市都授新字第083017084號函檢送108年11月13日召開本案幹事及權利變換計畫審查小組會議紀錄結論略以，本案提送之權利變換計畫版本與事業計畫核定版間，涉及共同負擔費用調整之差異、本分署就信託費用及永久使用權之意見及本案權利變換估價所有權人多有意見。惟本案未進入幹事複審會議討論，逕提聽證	12-1臺北市都市更新處(江中信科長)： (1)- (2)一般幹事會議決議會載明後續提請幹事複審會議或幹事書審，本案幹事會結論為申請後續審議程序，爰本案續辦今日聽證。遵照辦理，已載於第16章。(詳P.16-1)	(1)(2)無爭點： 有關發言人詢問都更程序審查作業流程，本案權利變換估價內容應依審議會審議通過內容為準。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	程序，爰請貴府說明是否符合都市更新規定及程序。 (3) 旨述都市更新權利變換計畫案（聽證版），茲提供意見如下： A. 據權利變換計畫書第8-12頁所載，出資者上揚國際資產管理股份有限公司承諾，若地主參與信託，其分回比例為65%。查實施者於計算本署共同負擔費用係以36.66%計算。本署經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人依按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，是否有違公平性及合理性。並請貴府說明，同一權利變換計畫內實施者載明2種不同共同負擔計算方式，是否符合都市更新相關規定。 B. 另本次聽證版提列信託費用新台幣965萬元，並未依提列總表所載檢具相關合約佐證，至附錄八（附-37頁）僅放置第一銀行受託人報酬約定書，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。又本署需負擔信託費用，併	12-2實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： (3) A. 本案採權利變換方式實施更新，所有權人依法按權利變換計畫核定之分配比例進行分配，而信託費用為共同負擔項目之一，貴署未參與信託但仍受到信託之保障，故貴署負擔信託費用乃理所當然，至於實施者承諾給予參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，此部分為實施者私下讓利之行為，並非法令之規定，貴署既然未參與信託，故仍按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值。 B. (A) 受託人報酬約定書即為本案信託費用之合約，詳權變計畫附錄八。 (B) 本案目前完成信託契約之簽訂比例已近80%。 (C) 貴署未參與信託，故按權變計畫所載之分配	(3) A. 依審議會決議辦理： 有關發言人所提額外承諾參與信託者之共同負擔比率屬私約範疇；至本案整體共同負擔比率，業提會討論，依審議會決議辦理。 B. 無爭點： 有關發言人僅係詢問信託契約簽訂比例業經實施者說明，且信託契約議題，亦經111年3月21日本市都市更新及爭議處理審議會第535次會議討論，同意信託費用以9,650,000元提列，

序號	發言次序	答覆	大會決議
	請實施者提供以65%計算之應分配權利價值申請洽本分署調整選配單元。 C. 依權利變換計畫書第7-2頁表7-2更新前各土地權利價值表內，本署經管同小段51地號等26筆國有土地更新權利價值比例，合計應為16.16%，惟第7-4頁表7-3更新前各土地所有權人權利價值表所載，本署更新前權利價值僅有10.3276%。據實施者於【附錄十二】遠見不動產估價師事務所報告書摘要（附-70頁）所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地為現住遷建戶占用國有土地，屬永久使用權利，其與本署訂有土地租賃契約，依租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換。本分署意見如下： I. 該14筆國有土地上建物所有權人與本分署訂有租賃契約，雖租金依相關規定僅能採公告地價之一定比例收取，惟計算該等國有土地收益價值應回歸正常價格之屬性，採取具市場性之正常租金進行估算為妥。否則有違背不動產估價技術規則中關於正常價格及正常租金實質定義。次查該14筆國有土地上之承租戶，皆曾依規定向本分署申請讓售，依國有財產計價方式第2點規定略	比例計算應分配權利價值，本公司無需提供65%之應分配權利價值予貴署。 C. I. 民國44年，遷建戶如配合移至遷建基地，依臺北市政府44年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」的內容列舉「為公告拆遷羅斯福路違章建築辦法」的優厚寬大共六點，其中第5點為「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期的使用…」，依上述說明確認本案遷建戶對土地有永久使用權。	並請實施者於核定前檢附合約；又發言人要求比照私約計算檢討價值，非審議會權責，故以上列為無爭點。 C.~E. 依審議會決議辦理： 有關發言人提及漏列八戶永久使用權議題部分，業經111年2月8日、111年3月21日及111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第525、535次及560次審議會討論在案，本案權利變換及估價內容業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	以，國有財產估價之標準，應參考市價查估。前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。 II. 依國有非公用不動產租賃作業程序（下稱租賃作業程序）、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有土地地上建物所有權人與本分署簽訂之租賃契約內容觀之，實有多處相關規定影響土地承租人無法達成「永久使用權利」之限制，其中依租賃作業程序第43點規定略以，承租人對租賃物使用限制如下： i. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。 ii. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。 iii. 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。 III. 綜上，本案承租人依前述規定及租約約定並無所謂之「永久使用權利」，因此實施者不得以承租人之永久使用權基礎計算國有地收益價格，以免悖離法規與法理。	II. 再依最高法院89年度台再字第52號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有權人對土地有永久使用權。 III. 再依95年3月31日府都規字第09577409300號公告之計畫緣起「自民國43年起，本府為美化市容、拓寬道路、闢建學校，對	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		於妨礙都市計畫之違章建築予以拆遷，先後選擇本市坡心段、西園段(舊東園街、現武成街)、三張犁段(吳興段)、五分埔段、朱厝崙段、河合段等六處，作為違章遷建基地，收購土地撥租違建戶自建房屋安棲。原羅斯福路拆遷商家共120戶分別遷建於現今之坡心(北)及坡心(南)兩基地各60戶予以安置，並允諾拆遷戶對該安置地點有永久使用權。」 IV. 另依103年度上字第1270號臺灣高等法院民事判決，「被上訴人明知其不符臺北市信義區五分埔國有學產土地專案讓售之資格，詎利用臺北市政府漏未核對相關資料之機會，竟於民國92年4月3日向伊申請中華民國所有坐落臺北市永吉段一小段313、313-16、313-27、313-35地號土地應有部分各1/4，致伊陷於錯誤。…被上訴人並未有詐欺上訴人之情事，則上訴人主張被上訴人利用臺北市政府漏未核對相	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		關資料之機會，對伊施用詐術而申購爭土地云云，並無可採，準此，上訴人以受被上訴人詐欺為由，主張依民法侵權行為定，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國所有云云，與法無據，應予駁回。…為無理由。又本件並無侵權行為之損害賠償請求權與不當得利返還請求權競合，上訴人可得行使之情形存在，…請求被上訴人給付290萬7200元…，應予駁回，…求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。」，依上述判決，學產地91年出售（行政院專案）在永吉段一小段的學產地旁的鄰地，教育部當年為了地區發展把非遷建基地學產地24戶，也比照遷建戶以當年期公告現值出售，後因國產署向法院提告他們被24戶詐欺，法院判國產署敗訴。 V. 依上述1~4點及於106年7月7日「臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆（原120筆）土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。 VI. 國產署108年7月24日台財產署改字第10800218900號函，亦承諾本案後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。此份公文已經總統府、行政院、內政部、國產署、國產署北區分署確認無誤。	
	D. 依照都市更新條例第60條第1、2項規定略以，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，	D. (A) 遷建戶於民國44年配合市政府拓寬羅斯福路而移至現今遷建基地，依臺北市政府44年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」的內容之「為公告拆遷羅斯福路違章建築辦法」，第5點「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期的使用…」，故上述說明確認本案遷建戶對	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。惟： (A)查本案實施者係依前述都市更新條例第60條第2項規定辦理估價事宜，在估價作業程序上應該先行估算合法建築物所有權之權利價值，並於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人。意係應先計算合法建築物對於土地所有權之負擔並予扣除，而非如三家估價師事務依照實施者所設定之估價條件而逕行估算遷建戶占用國有地之土地所有權人之收益價值(底地權)，再於土地總值中扣除之，有違都市更新條例第60條意旨及臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項關於權利變換關係人權利價值評估程序。再者，本案現住遷建戶占用之國有土地現況屬於低度利用，未達最有效使用狀態，因此單純使用素地狀態之租金進行土地收益價格之估算已明顯低估國有土地之更新前權利價值，更遑論僅依租約內	土地有永久使用權。 (B)遷建戶之合法建物因自行翻修可無限期居住，而國產署出租國有地於未完成更新前將無限期出租且無法另有他用，則國產署將永久僅有現況租金收益之權利。 (C)本案永久使用權之議題，已另訂專章說明，詳第十六章永久使用權之說明。 (D)實施者依都市更新條例第60條第1項規定已於108年3月15日(108)遷建字第9號函請貴署與地上物所有權人進行協議，實施者表述貴署並未與地上物所有權人協議，故依都市更新條例第60條第2項規定，由實施者估定之。 (E)本案國有出租土地權利價值之評估經上述緣由，並依實施者出據之估價條件第3點評估。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	容計算公告地價之一定比例收取基地租金之非市場合理租金進行試算，更加偏離國有土地之更新前應有市場權利價值，已嚴重影響國有地應分配價值。 (B)不動產估價技術規則第126條之2對於權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式已有明定。又建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。查本案國有土地上已辦理保存登記之建物，倘經由貴府認定為合法建物，則實施者應說明未依不動產估價技術規則計算，而逕以超越租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換其適法性及合理性，何在？並請貴府予以督核。 E. 至實施者於權利變換計畫書拾陸章、永久使用權之說明（第16-1、16-2頁表示，業於106年7月7日協調會確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」及「本署依立法院的協調紀錄，完成選配」一節，經查該協調會係實施	E. 國產署於民國49年成立，遷建戶於44年配合行政院，由臺北市政府主導完成公共工程拆遷，而臺北市政府都發局95年3月31日府都規字第09577409300號公告內亦載明「遷建戶對該安置地點有永久使用	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	者依都市更新條例第60條第1項規定辦理協議，惟本署經管國有土地悉依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等相關規定辦理，無依都市更新條例第60條規定與建物所有權人進行協議，且本分署未於該次會議確認或同意遷建戶對其租占土地擁有永久使用權及辦理選配事宜，請實施者刪除。 (4)本分署就領銜之遠見不動產估價師事務所估價報告書內容表示意見如下： A. P. 98本案價格日期為108年，比較標的4及比較標的5價格日期為105年，相距約3年，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例 B. P. 110 本案價格日期為108年，已擴大交易範圍及採樣期間，仍選取坪數及容積率皆差異甚大之比較的13，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例。 C. P. 145 本案價格日期為108年，利潤僅10%，建議應視工期長短參酌中華民國不動產估價師公會第四號公報之開發或建築利潤率表，建議整份報告書重新檢視並予以更正。 D. P. 161 勘估標面積1,722.13坪，屬大面積整體開發，比較標的介於38-73坪，其土地	權」，而國產署要求刪除該文字，係屬不當。 (4) A. 因與本案630%商二比準土地相類似交易案例稀少，故以上述案例推估，並作價格期日調整。 B. 因與本案300%住四比準土地相類似案例稀少，故以上述案例推估，並作價格期日、區域因素、容積率調整。 C. 本案住3比準地基地約151坪左右，土開規劃小坪數產品，產品去化容易，且開發期不到2年，參酌目前本案興建23層都更風險管理費率也僅15%，本案僅興建12樓，故利潤率採10%計算。 D. 合併後土地屬臨30M路、臨11、8M巷之四面臨路基地，其面積(坪)與規劃潛力相對小基地	(4)依審議會決議辦理： 有關發言人提及估價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第560次審議會討論，同意本案估價報告書內容。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	深度修正0.6%至1.2%，是否合理，請重新檢視。 E.P. 247比準戶產品屬性為店面，押金以2個月月租金計算，似有不妥，請整份報告重新檢視並予以更正。 F.P. 257臨巷比準單元之街路等級調整率，虎林街街路等級調整為130%，巷弄內120%，本案以130%計算，應屬誤植，請重新檢視。	整體調整率達6.8%以上，加上寬深比調整率合計已達7.4~8.0%。 E. 一般店面押金約介於2~3個月左右，經訪查鄰近商家，押金多以2個月計收，故本案押金以2個月推估。 F. 更新後臨巷1F比準單元(編號01-35)實際臨虎林街，其街路等級調整為130%無誤。	
13	臺北市政府財政局(當事人)(書面)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)依本府108年12月18日府都新字第10830268423號函辦理。 (2)旨揭都市更新案雨遮登記不計價，本局尊重通案審議原則及審議會決議。	13-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應 敬悉。 (2)書面補充回覆內容： 雨遮登記不計價依審議會決議辦理。	(1)(2)依審議會決議辦理： 有關發言人提及雨遮登記不計價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第560次審議會討論同意，依審議會決議辦理。
14	連■■■(當事人) (1)各位聽證會長官大家好!我是信義區四育里的里長，也是地主之一。我們這個都更案竟然是，只有實施者一人包辦的都更案，從設計、規劃到建商、估價師、都是實施者一人說的算。我們地主都沒有參與的權利。只要地主有意見，實施者就當他們是反對者完全不針對問題來解釋，卻反而酸言酸語，甚至	14-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (1)現場回覆內容： 更新後價值高估，共同負擔費用比例才會降低，所有權人可分配權值會變高，故與所有權人之理解有出入。	(1)~(3)無爭點： 有關發言人反應實施者溝通方式，非審議會審議權責，仍請實施者妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	惡言相對，難怪有那麼多住戶反對。 (2)大家都想都更，但是以現在的情況，實在難以實現。連建材都沒有明確的標示，這樣合理嗎？另外已經有非常多住戶來找我，他們都表達想要自主都更，也不想再受到實施者的霸道無理。 (3)就算同意戶多問一些問題，實施者的態度也很傲慢。讓大家覺得我們自己的土地跟房子參加都更，都沒有自主權卻要處處聽實施者的，長期下來已經無法信任實施者。所以大家想自己辦都更，這樣的話，地主們可以組成都市更新會，依照政府的流程並經過政府派專家輔導。 (4)這次審議會版的權利變換計畫中共同分擔費用又再次增加，已經增加第3次了。事業計畫核定與權利變換計畫之間沒幾個月時間，整個費用又爆將近1億4千萬元，這個完全不合理。另外，我們地主的土地一次一次被實施者低估價值，更新後的建坪單價又被實施者估高，還有雨遮也被計算進去權狀中，等於我們都更後分回的房子更小。這樣的話，我們都更後還是住在小房子跟我們都更前有什麼不同呢？我身為里長，也認為自主都更才是根本解決之道，也能讓所有地主脫離這個噩夢。	(2)(3)(4)現場回覆內容： 自於是否要自主都更，也是屬於地主之權益，也需要成立自組更新會，若廢止現在的計畫，許多獎勵也會取消，是否有利？可自行衡量。 14-2實施者台北遷建基地都市更新股份有限公司/鄭美蘭回應： (1)之前已跟所有權人聯署，但多數地主不同意危老重建，在今年109年5月提出危老重建申請僅剩40%，而且都市更新享有稅賦減免，但危老重建是沒有的。 (2)本案尚未同意戶表達之意見，不該影響其他人都更之權益，自主更新會這個想法也是不可行的，且自主更新會是需要拿自己的土地去抵押，地主成敗要自負，大家都不願意，本案至今已經執行近20年，多數地主不想程序再重來。 14-3臺北市都市更新處（江中信科長）： 剛剛有提及想要自組更新會，營建署曾解釋，一更新案僅得有一實施者。目前本案實施者為台北遷建基地股份有限公司，如果想要變更實施者，依法須	(4)依審議會決議辦理： 有關發言人提及估價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第560次審議會討論，同意本案估價報告書內容。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(5)實施者是妳的一家公司，資本額根本沒能力負責，等同綁架多數地主？ (6)上回選配房屋之原則，有經政府核定嗎？每一樓層之售價是何人決定的？為何地主無人參與？ (7)妳敢保證送市政府之〈建築圖說規劃面積〉沒有亂算，且公共設施不會亂分配？妳會保證與都更後之產權登記面積相符嗎？若否，有什麼好分配與分屋及抽籤的？ (8)我希望這次的聽證會能夠替住戶主持公道，好好的監督	完成新舊實施者公證及取得人數3/5，面積2/3之同意書。 (5)書面補充回覆內容： 本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司。 (6)書面補充回覆內容： 本案選配作業係依事業計畫所核定的選配原則來執行；更新後各戶售價係委由三家估價師事務所評估，再經幹事、委員們審議，最終以權變計畫核定金額為準。 (7)書面補充回覆內容： 本案更新後各戶面積係委由地政士依建築師所繪製的平面圖及土地登記等相關法規進行細精算，最終以地政事務所審查後之面積為準。如產權登記面積與選配時之建物面積不一致時，權變計畫辦理釐正圖冊並重新計算找補，再通知接管。 (8)書面補充回覆內容： 連先生已將產權售出，目前非本案所有權人。	(5)無爭點： 有關發言人提及實施者資本額能力部分，本案業檢具變更(第二次)事業計畫案變更實施者(為創頂建設股份有限公司)及出資者(為台北遷建基地都市更新股份有限公司)，並經本府115年3月12日核定。 (6)無爭點： 有關發言人所提選配原則意見，非本次權利變換計畫審議內容，依本府115年3月12日核定事業計畫核定內容辦理；另權利變換估價係依都市更新權利變換實施辦法規定由實施者委託專業估價者查估後評定之。 (7)無爭點： 有關更新後各戶面積檢討部分，係依地政及建管相關規定檢討，無爭點。 (8)(9)無爭點： 有關發言人針對機關單位加強監督及落實

序號	發言次序	答覆	大會決議																																								
	確保所有住戶的權益。以上本人的意見 (9)請聽證會與審議會落實審查，不要讓這個案子成為最壞的示範。謝謝大家聆聽意見、謝謝大家、祝大家身體健康、萬事如意。 附件： 審議會版權利變換計劃 vs 事業計劃核定版之共同分擔費用(8-1 頁至 8-4 頁) <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>事業計劃 核定版</th><th>權利變換計劃 審議會版</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>營建費用</td><td>4,396,821,392</td><td>4,451,684,040</td><td>增加 54,862,648 元</td></tr> <tr> <td>貸款利息</td><td>213,241,580</td><td>215,509,199</td><td>增加 2,267,619 元</td></tr> <tr> <td>印花稅</td><td>522,073,403</td><td>5,859,481</td><td>減少 5,213,922 元</td></tr> <tr> <td>營業稅</td><td>214,862,035</td><td>219,181,314</td><td>增加 4,319,279 元</td></tr> <tr> <td>廣告銷售管理費</td><td>281,152,132</td><td>352,671,645</td><td>增加 71,519,513 元</td></tr> <tr> <td>人事行政管理費</td><td>258,006,037</td><td>260,862,550</td><td>增加 2,856,513 元</td></tr> <tr> <td>風險管理費</td><td>855,413,172</td><td>846,609,332</td><td>增加 8,803,840 元</td></tr> <tr> <td>其他無異動</td><td>~</td><td>~</td><td>~</td></tr> <tr> <td>合計總增加金額</td><td>6,920,949,146</td><td>6,781,473,676</td><td>增加 139,475,470 元</td></tr> </tbody> </table>	項目	事業計劃 核定版	權利變換計劃 審議會版		營建費用	4,396,821,392	4,451,684,040	增加 54,862,648 元	貸款利息	213,241,580	215,509,199	增加 2,267,619 元	印花稅	522,073,403	5,859,481	減少 5,213,922 元	營業稅	214,862,035	219,181,314	增加 4,319,279 元	廣告銷售管理費	281,152,132	352,671,645	增加 71,519,513 元	人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	增加 2,856,513 元	風險管理費	855,413,172	846,609,332	增加 8,803,840 元	其他無異動	~	~	~	合計總增加金額	6,920,949,146	6,781,473,676	增加 139,475,470 元		審查案件部分，本案皆依都市更新條例相關規定辦理，並將聽證紀錄提請大會討論，無爭點。
項目	事業計劃 核定版	權利變換計劃 審議會版																																									
營建費用	4,396,821,392	4,451,684,040	增加 54,862,648 元																																								
貸款利息	213,241,580	215,509,199	增加 2,267,619 元																																								
印花稅	522,073,403	5,859,481	減少 5,213,922 元																																								
營業稅	214,862,035	219,181,314	增加 4,319,279 元																																								
廣告銷售管理費	281,152,132	352,671,645	增加 71,519,513 元																																								
人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	增加 2,856,513 元																																								
風險管理費	855,413,172	846,609,332	增加 8,803,840 元																																								
其他無異動	~	~	~																																								
合計總增加金額	6,920,949,146	6,781,473,676	增加 139,475,470 元																																								
15	郭○○、郭○○、郭○○、范○○、邱○○、邱○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○(當事人)(委託王○○律師) (1)依據本人所收到之臺北市政府108年12月18日府都新字第10830268423號函(即舉辦本案聽證之通知函)之說明，以及附件之「臺北市政府辦理都市更新聽證意見書」備註欄，分別明確載以：「另臺端無法出席，亦得於聽證期日7日前……」、「……二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日7日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：『10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，臺北市都市更新處』收。」然而，本人與其	15-1臺北市都市更新處(江中信科長)： (1)本案聽證通知發文時間為108.12.18，符合本次及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第四點規定。 書面補充回覆內容： 本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，郭碧東、郭易常、郭易如、陳伸(已過戶予洪瑞卿)等4人已出具事業計畫同意書。	(1)無爭點： 有關發言人提及聽證程序部分，業經更新處於當日會上說明，本案於108年12月18日通知聽證訂於109年1月3日舉行，符合「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」聽證應於聽證期日15日前通知之規定。																																								

序號	發言次序	答覆	大會決議
	他本案所有權人，乃陸續於108年12月27日前後始收到前揭信函與附件，亦即本案所有權人收受通知日，實有部分已在聽證期日前七日以內。茲此，關於前揭於108年12月27日後收受前揭信函之所有權人，若無法於109年1月3日無法到場陳述意見，而其等之意見復又受限而不能以書面表示，則陳述意見權實已遭受侵害，核本案所履行之程序，實已與司法院大法官釋字第709號解釋所揭禁之正當法律程序有悖。甚且，依據臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第4條第1項規定：「舉行聽證時，除因案件性質情況急迫，或經當事人及已知之利害關係人同意者外，應於聽證期日十五日前，以書面記載下列事項，通知當事人及已知之利害關係人，必要時並公告之……」惟查，本案所有權人受通知之期日誠如前述，諸多皆距離聽證舉辦期日不滿七日，顯見本案聽證之辦理程序上，已有重大違法瑕疵，是懇請貴府予以釐清，並重行舉辦聽證，以符合都市更新事件之正當法律程序。 (2)關於本案權利變換計畫書(審議會版)之「人民陳情意見回應綜理表」，其中並未將陳情人之陳情意見完整記載，如第綜-43頁之陳情人陳英富等人陳情意見，本案實施者竟將之減縮為短短三行，使	(2)書面補充回覆內容： 有關陳先生等人之陳情意見，已詳載於人民陳情意見回應綜理表。(詳P.綜-301)	(2)予以採納： 有關提及陳情意見未完整詳載於計畫書部分，業經實施者說明配合詳載於計畫書。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	得貴府與其他本案所有權人無法詳細知悉陳情人之陳情意見。而在不知悉陳情人意見之情況下，閱覽權利變換計畫書之人，又如何能夠審酌實施者之意見回應及處理情形，是否有依據陳情意見為回覆，故實施者之前揭作法實非合理妥適甚明。 (3)本案權利變換計畫書(審議會版)第9-31頁分配原則規定：「7……應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%為原則，超過部分須與實施者合意為之。」之選配限制(下稱系爭選配原則)，已顯然違反比例原則： A. 參諸內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函、內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函之內容可知僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值(即超出一或數倍)，始有予以限制之必要。 B. 經查，所有權人完成選配後，其剩餘未經選配單位，始歸實施者獲配，此乃我國權利變換實務所遵循。然而，系爭選配原則訂定之結果，事實上將造成實施者藉由系爭選配原則，先將絕大多數的高價值、大面積的單位排除在外，保留不讓所有權人選擇，此毋寧形同由實	15-2實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： (3)選配上下5%，超額選配以上，視為地主跟實施者間之價購，係屬雙方合意部分，超額選配之比例並無規定該是多少，營建署解釋應於事業計畫內載明，本案於事業計畫已載明5%，業經核定，故以此為計算找補金額之依據。如有地主確實有無法選配到一戶之情事，可於會後個案檢討。	(3)無爭點： 有關發言人所提選配原則意見，非本次權利變換計畫審議內容，依本府115年3月12日核定事業計畫核定內容辦理；另有關超額選配與實施者協議內容，非審議會權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	施者優先選配，核與前述實務不符，顯屬濫用其權限甚明。 C. 次查，都市更新之目的，本即為改善都市居民之居住環境。然而，本案實施者提出系爭選配限制之給果，確有限制所有權人之選擇自由甚鉅，甚有違背都市更新民目的之疑慮。 D. 蓋以本案系爭選配原則實施後之結果以觀，舉例而言，假設一本案所有權人之更新前土地權利價值約為2,000萬元，而其所得選配之更新後權利價值約為3,000萬元，則以本案權利變換之實際狀況以觀，扣除車位價值(車位平均單價為271萬元/個)後，其實際得選配之建物面積約在28坪左右(二樓以上平均建坪單價為95萬2742元/坪)，再扣除公設後，實際室內所得使用面積僅為20坪左右，若所有權人不得依據自身之需求(知是否與父母同住、是否生育子女等)自由選配適合之更新後單元，僅得住進外表是華麗新穎，但內部狹小難以容納家人一同生活之空間內，豈非與都市更新為求改善居民居住環境之本旨背道而馳，益證系爭選配原則自非合理妥適。 E. 更有甚者，在都市更新辦理之過程中，實施者負責編列共同負擔費用，指定不動產估價師針對更新前與更新後之土地及建物進行估價，並選定估價之結果等程序，實		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	可謂「價格由實施者決定」。在此情形之下，自應讓所有權人自由選擇，若伊等評估本案更新後各單位之價值低於市價，則伊等自可考慮超額選配，反之亦然，有如賽局理論中由一人負責切蛋糕，而另一人先選，始足以達公平分配之目的。茲此，除超出其權利價值數倍之情形外，不予限制所有權人選配之權利，亦為使所有權人與實施者互相制衡，以達促使更新後分配結果趨於合理公平之道。換言之，若由本案實施者訂定系爭選配原則，限制所有權人之選配單元不得超過其應分配價值5%，毋寧係使本案實施者之地位有如「球員兼裁判」，對於所有權人顯非公平合理甚明。 F. 除此之外，依據本案事業計畫，本案實施者為將其所得之單元變價出售，尚得於共同負擔中提列「廣告銷售管理費」，而「廣告銷售管理費」之提列公式，即為： $(\text{實施者實際獲配之單元} + \text{車位總價值}) \times \text{費率}$，亦即本案實施者所獲配之單元越多，所得提列之「廣告銷售管理費」就越高，而在本案中「廣告銷售管理費」即高達3億5,267萬1,645元，而此費用乃由全體所有權人分擔。換言之，本案實施者利用超額選配5%以內之上限，致令所有權人不得選擇坪數較大、適宜居住之單元，將大		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	多數之更新後單元保留予實施者自己，以供未來得高價出售，再讓全體所有權人分擔前揭高額之廣告費用，自非合理甚明。 G. 況查，針對為何訂定系爭選配原則，規定以「5%」為選配上下限，其具體理由以及必要性，本案實施者迄今咸未於本案相關會議中予以說明，自應請本案實施者於本次公辦公聽會中加以說明，以供貴府於審議時加以審酌其限制之合理性與必要性甚明。 H. 再者，實施者屢次空言關於5%之限制，係為避免「超額選配影響其他所有權人之選配權益」，然而以都市更新實務而言，所有權人若欲超出其權利價值範圍外進行選配，則其超額選配部分之優先順序，應列後於其他於權利變換價值範圍內為選配之所有權人。換言之，若超額選配之所有權人欲選擇之更新後建物，有其他所有權人亦選擇之時，該建物即由權利價值範圍內為選配之所有權人取得甚明，是實施者所說之之前揭「影響其他所有權人之選配權益」之狀況，事實上並不會發生。更遑論依據本案權利變換計畫書，本案中實施者及出資人可分配到之更新後建物，足足有216戶、權利價值高達67億餘元，是本案所有權人縱使超額選配超過5%上限，實亦不會影響本案其他所有權人致		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	無屋可選，足認實施者於進行選配前即透過系爭選配原則之訂定，以限制所有權人之選配權利，自不具備必要性與合理性至明。 I. 承上所述，本案實施者於本案權利變換計畫中所載之系爭選配原則，顯非公平合理，實已過度限制所有權人之正當合法權利，並已違反比例原則以及前揭內政部函示意旨，懇請貴府於審議時加以審酌。 (4) 本案實施者要求選配超過更新後應分配權利價值5%之所有權人，簽署「切結書」[參附件三]，並就超過應分配權利價值5%以上者，依據「選配單元公開銷售平均底價之95%」計算應繳納之金額；低於應分配權利價值5%以上者，依據「選配單元公開銷售平均底價之87%」計算應找回金額，益證前揭選配限制，乃係本案實施者為謀利潤最大化而設，核與都市更新實施之目的不符： A. 經查，本案實施者於108年8月1日「舉辦『擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案』選配會」時，要求選配超過更新後應分配權利價值5%之所有權人，於當場簽署由其提供之「切結書」，其上載以： 「2. 實際選配金額與應選配金額之差額，超過應選配金額5%以上之數額部分，依選配單元權變平均單價換算坪	(4) 書面補充回覆內容： 選配上下5%，超額選配以上，視為地主跟實施者間之價購，故選配上限5%，超過則應與實施者協商。若為多選則按照現行價格95%出售；少選則按現行價格87折或85折補償，係因其包含後續銷售費用及稅捐等負擔。	(4) 無爭點： 有關發言人所提選配原則意見，非本次權利變換計畫審議內容，依本府115年3月12日核定事業計畫核定內容辦理；另有關超額選配與實施者協議內容，非審議會權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除5%銷售費用後之價格計算應補金額(即選配單元公開銷售平均底價之95%)，3. 實際選配金額與應選配金額之差額，低於應選配金額5%以上之數額部分，依選配單元權變平均單價換算坪數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除5%銷售費用、5%風險管理費用、3%的稅管費用後之價格計算應找回金額(即選配單元公開銷售平均底價之87%)」 B. 茲由前揭本案實施者所提供之切結書內容，可知事實上個別所有權人為超額選配，並不會造成其他所有權人之權益影響，本案實施者之所以訂定系爭選配限制之目的，規定超過權利價值5%以上者「需與實施者合意為之」，僅是出於「找補金類」之計算上，本案實施者不允許所有權人以本案權利變換計畫所選取之「遠見不動產估價師事務所」於「108年5月29日」為價格日期所勘估之更新後各單元價值作為找補之計算依據，而要求所有權人以其所訂「公開銷售平均底價」之「95%」作為應補金額之計算依據，向實施者購買之，自可證明關於超額選配之限制，實則並非以「保障其他所有權人選配權益」之目的為出發，而係為避免所有權人之選配結果使本案實施者獲利「減少」，故而訂定系爭選配限制，令		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	所有權人動輒「超額選配」，而須以較高之價格向本案實施者購買之。 C. 循此，足認系爭選配原則之訂定目的實已與都市更新中實施者僅作為「代工者」之角色，而首要追求者乃為「改善人民之居住環境」、「促進公共利益」之目標相悖甚明。 D. 甚且，本案實施者因折價抵付而取得之房地，乃係因更新單元範圍內土地及建物所造就之容積獎勵所致，此等利益自應由都市更新單元範圍內之所有權人共享，而不應由實施者獨占，方屬合理。 E. 此外，關於超額選配者，須以「選配單元公開銷售平均底價之95%」之計算依據向本案實施者價購，而不足額選配者，卻只能以「選配單元公開銷售平均底價之87%」之計算依據找回償金，其差別對待之理由為何，亦令本案所有權人深感不解。 F. 對此，實施者曾回應略以： 「地主少選，在稅捐處的認定是地主把自己該選的部分賣給實施者，而實施者買到這個房子以後會拿到市場上賣，到時候就會有費用、稅金等問題，所以才會扣掉銷售費用、風險管理費及稅管費用，既然是地主賣給實施者，價值部分自然應由雙方合意。」 G. 然而，事實上實施者乃係要求欲少選之所有權人，先簽		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	署切結書，始得參與選配，此情形與實施者所稱之「雙方合意」顯然不同，毋寧系爭實施者濫用其作為實施者之權利，逼迫經濟狀況較為不佳之所有權人以較低之價值出售其原應分配到之建物及土地。 H. 況且，雖實施者辯稱其將建物、土地於市場上銷售所產生之成本應由少選之所有權人負擔，因此要扣除銷售費用，是少選之所有權人應以「選配單元公開銷售平均低價之87%」計算應找回金額云云。然而，關於實施者所支出之銷售費用，諸如廣告銷售管理費等等，實已編列於共同負擔之中，此處是否有將同樣之成本重複加諸於本案所有權人之上已非無疑。 I. 再者，若如實施者所述，其持有大量等待市場上出售之建物與土地，將有銷售費用、風險管理費用，以及稅費等成本之產生，則實施者為何不將所有權人超額選配之上限開放，令所有權人得選配適宜面積之戶別，亦得使實施者減少前揭成本與風險，降低本案共同負擔之提列？此節益證實施者設定系爭選配原則之不合理甚明。 J. 承上所述，關於切結書之規定是否合理、實施者是否有權利命所有權人必須簽署切結書始得參與選配等節，自應由本案實施者於本次聽證中予以說明，俾供貴府於審議時加以參酌考量甚明。		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(5)關於本案實施者前於辦理自辦公聽會時，提供之簡報資料第49頁載以：「共同負擔比例…地主63.47%…註2：有簽訂信託契約者分回比例為65%」等語，似無正當法律依據，其合理必要性亦應由本案實施者為說明： A. 經查，本案實施者於108年6月14日辦理自辦公聽會時，於會議簡報第49頁關於權利變換有關費用及共同負擔之說明上，乃載以「共同負擔比例…地主63.47%…註2：有簽訂信託契約者分回比例為65%」等語，可知本案權利變換計畫之實施結果，所有權人之共同負擔比例約為63.47%，然而只要與本案實施者簽訂信託契約，則個別所有權人得分回之比例即變更為65%。 B. 惟查，本案之實施方式為全案權利變換，依據都市更新條例第51條第2項規定：「前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。」亦即關於所有權人之共同負擔比例，依法自不應由本案實施者片面依據與權利變換實則無關之「簽訂信託契約與否」而為決定。 C. 循此，本案實施者自應於本次公辦公聽會中，針對其是否業已於本案選配中實施前揭「有簽訂信託契約之所有權人，分回比例變更為65%」，以及本案以「是否簽	(5)實施者同意簽訂信託合約之地主可分配65%，係屬實施者私下承諾給地主之優惠，未簽署信託合約者，仍依權變計畫核定之分配比例。	(5)依審議會決議辦理：本案共同負擔比業提會討論，依審議會決議辦理，另私約內容非審議會權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	訂信託契約」而有不同共同負擔比例之法令依據、此一作法之目的性、合理性與必要性為何等節加以說明，以俾貴府於審議時審酌參考甚明。 (6)本案之共同負擔費用為新台幣69億2,094萬6,146元，而參諸本案實施者前於98年11月2日報核之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等120筆土地都市更新事業計畫案」(下稱前案)所提列之共同負擔費用為50億4,543萬6,991元【請參本案都市更新事業計畫書「核定版」第11-1頁背面】，兩者之共同負擔金額相差高達18億7千萬餘元，亦即對於本案都市更新單元範圍內之所有權人而言，須再增加18億7千萬餘元之負擔，而觀諸本案共同負擔之提列，其中關於「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月租金未滿15,000元者，補貼至15,000元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費24,000元」等三項費用部分，實施者乃以前案經核定(業已經最高行政法院判決撤銷確定)之內容提列，而關於「人事行政管理費」、「風險管理費」之提列，復又依據107年版本之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之費率標準進行提列，比一作法顯已違法：	(6)書面補充回覆內容： A. 共同負擔提高係因高等法院撤銷，造成共同負擔新舊版本的不同，後來因為已有承諾地主，故以符合地主要求之項目提列，此項目提列未來尊重審議會決議。 B. 有關提列「每月租金補貼未滿15,000元者，補貼至15,000元」、「搬遷費每戶補貼24,000元」部分為維持原計畫穩定性，因承諾地主以從新從優原則，故仍依100年核定內容提列。陳情人對於提列「每月租金補貼未滿15,000元者，補貼至15,000元」、「搬遷費每戶補貼24,000元」部分、事業計畫及變更計畫之同意比率，均未達法定同意比例門檻…等，認為市府有濫用判斷餘地違法之主張，均經臺北高等行政法院108年度訴字第1249號判決，判定原處分並無違法，應屬無據，予以駁回。	(6)無爭點： 有關發言人所提法令適用日、管理費率合理性、拆遷安置費計算方式，本案係於94年8月3日擬具擬訂事業計畫案向本府申請報核，並於審議程序中改採107年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及107年版「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，依事業計畫核定內容辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	A. 按中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」而由此規定之立法意旨以觀，在本案中有利於當事人乙節所指涉者，自應包含實施者與直接受原處分所拘束並發生法律效果之所有權人至明，亦即本案實施者自不得逕行挑選對其有利之法規範為適用，而應考慮到對於所有權人之適用效果是否有利，作為適用法規範之依據甚明。 B. 經查，前案曾於100年12月2日經核定通過，惟因事業計畫內容經大幅修改，本案實施者卻未踐行公開展覽等正當程序，使得所有權人無法再次表達意見及行使撤銷同意權，故為最高行政法院認定不符合正當程序而遭撤銷原核定處分。 C. 然而，本案實施者卻利用此一重新擬訂事業計畫及權利變換計畫之機會，大幅增加共同負擔提列，其金額增加高達18億7,397萬餘元，亦即對於本案所有權人而言足足多出18億餘元之負擔。 D. 細查實施者所列出之共同負擔項目，其中「人事行政管理費」及「風險管理費」之「費率」，於前案中分別為		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	「4.5%」及「12%」，總額為7億109萬4,825元；於本案權利變換計畫中則「費率」分別為「5%」及「15%」，總額為11億餘元，亦即提高了4億餘元。 E. 對此一提列標準之變動，本案實施者僅主張略以：「依更新處107年2月23日北市都新事字第10730446200號函，說明第三項第(三)、(五)點辦理，即本案適用107年7月23日所公布之『臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107年7月)』」。 F. 惟查，本案事業計畫中，關於「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月租金未滿的15,000元者，補貼至15,000元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費24,000元」等三項費用部分，本案實施者乃另又主張維持100年前案之提準提列，顯見實施者在擬訂本案事業計畫與權利變換計畫之適用法規選擇上，乃部分適用前案報核時之規定，部分適用107年變更後之規定，細查本案實施選擇法規適用之結果，似以對其最為有利為選擇之依據，而非綜合考量到本案所有權人之權益。 G. 而針對前揭本案混合適用各時期法規乙節，已有審議會委員於本案事業計畫審議時提出質疑，諸如：「(簡伯殷委員)本案為94年報核，其		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	共同負擔、容積獎勵、同意比例之法令適用日期請予以釐清。」【請審議會第363次會議紀錄】，(財政局幹事許珍妮)1. 本案財務計畫部分以107年版本提列標準提列費用，部分又以原核定之事業計畫內容提列，請都市更新處協助釐清是否合於規定，並提請大會討論，情形如下：(1)其他土地改良物是否得比照合法建物提列拆遷安置費用。(2)合法建築物拆遷補償費之騎樓.....(3)合法建物拆遷安置費非採雙方協議方式，是否得提列未滿15,000元者補貼至15,000元費用。.....3. 本案人事行政管理費5%、廣告銷售管理費5.22%、風險管理費提列15%.....提請大會討論。」 【請參審議會第365次會議紀錄】、「(簡伯殷委員)4. 本案提列標準依107年版提列，又部分採100年原事業計畫核定有案核給數值提列，牽涉適法性問題，請釐清」【請參審議會第365次會議紀錄】顯見對於本案實施是混合使用各時期法規範之適法性，貴府審議會亦認為誠有違法疑慮，而本案實施者自應於聽證會中予以說明。 H. 承上所述，本案實施者利用重新擬訂事業計畫及權利變換計畫之機會，刻意混用各時期有利於其增加共同負擔提列金額之法規範，致使本案增加高達18億餘元之共同負擔，亦使得實施者得獲配		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	高達216戶之建物，而使得本案所有權人蒙受此一不利益，顯已違法甚明。 I. 本案事業計畫之核定處分目前正在行政訴訟當中，而系爭選配原則，以及本案實施者混用各時期法規依據提列共同負擔等節，亦為該訴訟審理範圍，是建請貴府應嗣行政訴訟結果出爐，再行就本案權利變換計畫進行審議核定。此外，本案另有關於土地及建物所有權人之法定同意比例是否涉及虛灌人頭等情事之刑事案件，現繫屬於臺灣臺北地方檢察署為偵查中，是亦陳報貴府知悉，懇請貴府待偵查結果出爐，再為本案之審議。		
16	黃○○(當事人)(委託陳○○) (1)我是本案都更同意戶，本案同意戶佔90%，我只請各位長官能夠重視跟保障同意戶之權益，我有檢附同意戶聯署資料。 (2)6戶僅佔本案0.06比例，少數人綁架此都更案意圖明顯。 書面資料詳後附件1。	16-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： 敬悉。 書面補充回覆內容： 實施者會配合更新處作業，加速都更程序。	無爭點： 本案更新程序皆依都市更新條例規定辦理，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。
17	王○○(當事人) 住三與商二權利價值落差很大，目前更新後規劃四幢23層樓，商二可以蓋到33層，住三蓋到13樓即可，以建坪計算住三會被稀釋，如果都是以容積率計算，對	17-1實施者受任人：實施者受任人：協和都市更新股份有限公司(陳謹總經理) 實施者尊重所有權人之意見，建議可找專業人士協助計算危老重建可分配數值與現在計畫之差異。	依審議會決議辦理： 有關發言人提及估價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第

序號	發言次序	答覆	大會決議
	住三的地主分配不公平。	書面補充回覆內容： 本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，本案變更實施者為創頂設時，王先生已出具事業計畫同意書。	560次審議會討論，同意本案估價報告書內容。
18	謝○○(當事人) 陳情人等為臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新案單元內之現住戶，前因台北市遷建基地漏列八戶，致陳情人等無法按公告現值購買建築物所坐落之國有地，嚴重影響陳情人之權益，今更新案將進入權利變換計畫之擬訂，惟國有財產署於事業計畫審議過程中屢次發言，主張陳情人於建物之坐落基地上無土地使用權之存在，更推翻106年7月7日於立法院之會議結論，此舉無疑要將陳情人由更新單元中掃地出門。 108年5月8日由李慶元、張茂楠、王鴻薇三位議員及秘書長指派秘書參加及更新處方處長、承辦科江科長、財政局沈副局長及承辦科朱科長協調結論： 請財政局協助本案與都市更新審議中提供佐證資料： 民國44年臺北市政府拆遷羅斯福路之公告文(四四)北市工安公字第00472號立法院106年7月7日會議結論。89年1月10日府財五字第08900122400號函公文及證明。並於後續權利變換程序，協助說明當初公告內容，合法建物所有權人當年擁有「可無限期的	18-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： 敬悉。 書面補充回覆內容： 有關國有土地估價經第525次、535次審議會決議以更新前價值計算更新前建物收益價格方法，用房地綜合收益資本化率推估求得土地收益資本化率為0.8%。	依審議會決議辦理： 有關發言人提及漏列八戶永久使用權議題部分，業經111年2月8日、111年3月21日及111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第525、535及560次審議會討論在案，並依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	使用」之永久使用權事宜。並請更新處於權利變換階段納入審議之參考。請更新處協助後續權利變換計畫持續進行。 查臺北市政府於民國44年拆遷羅斯福等道路時，曾以(四四)北市工安公字第00472號公告文，載明遷建基地之合法建物所有權人於承租之土地上可無限期的使用，此永久使用之權利並非國有財產署可片面主張其不存在。 106年國產署已依照106年7月7日立法院協調結論出具選配函，選了25個更新單元及25個車位，約新台幣12億元，也根據立法院協調結論第3點「有關國有土地價值及權利比例之計算，請估價師提供過程及結果，供國產署參考。」，漏列八戶也根據估價師估價「永久使用權」選配完成，並進入權利變換幹事複審，解決國有地長達8年之紛擾，怎料國產署因前分署長退休，承辦竟在事業計畫審議會要求依最新的租約條款將漏列八戶掃地出門，已違都更為眾人利益之精神，故臺北市政府為當年拆遷之政府，根據近期市議會協調結論，臺北市政府應負起當年拆遷政府之責任，在當年公告文，此漏列八戶可依市議會協調之合法建物所有權人當年擁有「可無限期的使用」之永久使用權事宜。並請更新處於權利變換階段納入審議之參考。如漏列八戶不加入都更，此案將因此而無法再進行下列都更程序，也違市府鼓勵都更之重大宣示。 陳情人等為勢單力薄之小百姓，實無力單獨對抗國產署，為此懇		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	情柯市長能依44年公告文及前開相關協調會紀錄秉公處理，並責陳所屬局處，於處理後續更新權利變換計畫時，依陳情人擁有永久使用所租用國有地之權利，納入後續權利變換計畫內，參與更新分配，以維護陳情人之應有權益，漏列八戶小小請求比照106年之選配，市府有何不可為，況且目前財政部長為104年之財政局局長，曾代表市府建議並出文給行政院，要求比照91年學產地以當年期公告現值出售給此漏列八戶。此為政府內政之變革及市府漏列之疏失，故懇請市長伸出援手，啟動地方政府與中央政府之協調。		
19	許○○(當事人) (1)期待希望建材、設備，能夠以實體實物的品牌，讓地主能夠更了解所蓋的房子為何，而不只是紙上談兵，最好有類似樣品屋可看、可摸、可感受！ (2)租金補償及拆遷應以地點、建物實際狀況為主，不能以偏概全，全部以面積來算而已！ (3)建商(出資者)如果違背承諾不蓋了，是否可以由地主挑選新的建商(出資者)?請都更處說明。	19-1實施者台北遷建基地都市更新股份有限公司回應： (1)全體住戶要求國揚董事會出面來保證執行本案，大陸工程協助興建本案需要看到合約書。 (2)我們公司與上揚開發國際股份有限公司是有法院認證的合約書，希望他們能依約履行，我們也會盡量協調溝通。 19-2臺北市都市更新處－(江中信科長) (3)都市更新資金來源是由實施者籌措，可由實施者自行出資或另找尋出資者。若出資者因故變動，亦由實	(1)無爭點： 有關發言人提及樣品屋部分，非審議會權責。 (2)無爭點： 本案拆遷補償及安置依提列總表規定以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準辦理。 (3)無爭點： 有關發言人提及出資者可否由地主挑選部分，業經更新處當日上說明。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		施者另尋出資者。 (3)實施者書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司、出資者為台北遷建基地都市更新股份有限公司。	
20	邱○○(當事人) 少數地主迷失危老條例改建方式優於本案，不論期程、獎勵、稅賦..等，造成部分地主困擾，同意戶反對危老條例改建，目前已有幾十位地主簽署同意認同。書面資料詳後附件2。	20-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： 敬悉。 書面補充回覆內容： 實施者會配合更新處作業，加速都更程序。	無爭點： 本案更新程序皆依都市更新條例規定辦理，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。
21	柯○○(當事人)(委託薛○○) 本案之前有24個地主提出行政訴訟，本人非為24位地主之一，行政訴訟中都沒有提虎林街59巷未開闢問題，法院判決顯示不法不當，每次會議陳情都沒有用。	21-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： 針對所有權人表示現有巷道屬未開闢道路，建築師也釐清該道路有指定建築線之既成道路但尚未徵收，將來在執照送件時建管會作實質認定。	無爭點： 有關發言人提及現有巷道未開闢道路部分，經實施者說明依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」及相關規定檢討辦理，非本案權利變換計畫審議範疇，應依本案事業計畫核定內容辦理。
22	許○○(當事人)	22-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應：	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	本案108位地主連署針對蔡律師在108年2月25日審議會上所提刪改「拆遷補償費、租金補貼及搬遷費用」等三項費用，在106年的權變已告知所有地主，也包括107年重新公展的事業計畫書內，如依蔡律師所提這些地主恐要損失上億元。我們108位地主提出嚴重的抗議，因我們在更新過程中，是要有拆遷補償、租金、搬遷費的費用，我們才有能力去搬家，因為我們108位地主其中有一些是店面經營者，必須拿搬遷補償費，重新找店面、重新裝潢，國揚機構補貼的拆遷補償費足夠讓我們將來蓋房子的時候，在這4年期間才能安身立命，所以我們要求依107年公展所提列的這三項費用來審議核定，更何況我們是舊案續審，如果地主要搬遷、拆屋時，就遇到這麼大的困難，實施者及出資者對於住戶的三項承諾，若不能兌現，將造成後續整合的困難。 書面資料詳後附件3。	新的共同負擔提列標準，將原有的一些補償項目取消，地主主張原市業計畫中已承諾要給地主的補償金，應維持不變，經實施者洽詢更新處後，同意原承諾地主部分，仍維持不變。	無爭點： 有關發言人所提法令適用日及拆遷補償安置費計算方式，本案係於94年8月3日擬具擬訂事業計畫案向本府申請報核，並於審議程序中改採107年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及107年版「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定辦理。
23	王○○(當事人) (1)每次開會實施者都不在場，都是由規劃單位回答，今天也有其他住戶提到材料及設備、信託問題，請上揚說明對於這些問題的看法。	23-1出資者上揚國際開發股份有限公司/涂鶴齡回應： (1)現場回覆內容： 基本上依據事業計畫書所載之建材設備表提列標準內容施工。 (1)實施者團隊書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司、出資者為台	(1)無爭點： 有關發言人提及建材設備，業經出資者於會上說明。另本案變更(第二次)事業計畫案已於115年3月12日核定實施在案，實施者變更為創頂建設股份有限公司，出資者變更為台北遷建基地都市更新股份有限公

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2)我再度重申我不加入都更，我於100年開始就說明我要透天店面，非為事業計畫核定後才說明，且於106年12月我們就申請建照，卻被建管處及都更處互踢皮球，108年5月21日建管處建照科對於我的部份提出疑義，行文請更新處釐清，文中提及我與薛先生有強列申請建照之意願，需依據97年10月31日北市都新字第09731039200函號辦理，否則有違法之餘，因此都更處於108年5月23日行文實施者，但實施者並未與我溝通也未回覆都更處，但都更處於108年5月28日核准本案事業計畫，請都更處行文回覆我們此是否合理。 (3)我們不反對都更，只是對實施者沒有信心，請更新處回覆以我們基地的規模是否可走公辦都更？	北遷建基地都市更新股份有限公司。 23-2實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (2)事業計畫報告書中已有載明建材設備等級表，請地主參閱報告書。 23-3臺北市都市更新處(江中信科長)： (3)本案是有實施者申請事業計畫並經核定，目前為權利變換計畫審議中，市府目前不會針對本案辦理公辦都更。	司。 (2)無爭點： 有關不同意參與都更部分，未同意戶之權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。另提及建照申請案部分，非本案權利變換計畫內容，亦非審議會權責。 (3)無爭點： 有關發言人詢問本案可否改採公辦都更部分，業經當日更新處會上說明。
24	陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、范○○、郭○○、郭○○、郭○○、邱○○、邱○○、陳○(當事人)(委託李○○)書面意見 (1)實施者並未將本人於108年11月13日幹事會所提書面意	24-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謚總經理回應： (1)(2)現場回覆內容： 1.價格變動乃因事業計畫	(1)(2)依審議會決議辦理：

序號	發言次序	答覆	大會決議																																
	見，登載於審議會版權變報告書中的綜理回應表中，本人看不到回覆。今天聽證會再次提出，請實施者秉持誠意做出明確回覆。問題如下： 首先，權利變換計畫書7-1頁之三家估價事務所的估價，比較「土地所有權人應分配權利價值」與「更新前土地價值」，如下表分析： 幹事會版 <table border="1"> <tr> <th></th><th>台佳</th><th>遠見</th><th>信義</th></tr> <tr> <td>土地所有權人應分配權利價值(元)(A)</td><td>11,703,586,303</td><td>11,902,555,417</td><td>11,786,286,135</td></tr> <tr> <td>更新前土地價值(元)(B)</td><td>7,749,596,250</td><td>8,266,236,000</td><td>7,234,678,633</td></tr> <tr> <td>更新後增值比例(%)=(A)/(B)</td><td>51%</td><td>44%</td><td>63%</td></tr> </table> 審議會版 <table border="1"> <tr> <th></th><th>台佳</th><th>遠見</th><th>信義</th></tr> <tr> <td>土地所有權人應分配權利價值(元)(A)</td><td>11,681,910,583</td><td>11,957,033,507</td><td>11,784,750,437</td></tr> <tr> <td>更新前土地價值(元)(B)</td><td>7,749,596,250</td><td>8,231,793,350*</td><td>7,234,678,633</td></tr> <tr> <td>更新後增值比例(%)=(A)/(B)</td><td>51%</td><td>45%</td><td>63%</td></tr> </table> A. 以上得知，更新後的表面數字看起來是遠見的最高，但分析比較後，遠見估價的更新後增值比例是最低的。可見整個估價的目標是為實施者圖謀一己私利極大化。這個數字已經證明本人表達的意見是事實，如此估價內容，本人絕不接受。 B. 本案基地是信義區商業區，屬精華土地價值不菲。為何經過都更之後明明有高額容積獎勵，反而如上只微小增值幅度，非常不符合邏輯。我們地主只是被當肥羊宰割嗎？請實施者說明正當性與合理性。 C. 地主在事業計畫中要負擔灌水很大的成本，到了權利變換計畫中的估價選配，又被大大低估的分配價值。如此		台佳	遠見	信義	土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,703,586,303	11,902,555,417	11,786,286,135	更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,266,236,000	7,234,678,633	更新後增值比例(%)=(A)/(B)	51%	44%	63%		台佳	遠見	信義	土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,681,910,583	11,957,033,507	11,784,750,437	更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,231,793,350*	7,234,678,633	更新後增值比例(%)=(A)/(B)	51%	45%	63%	與權利變換之估價日期不同，因案例更換故會有變動，關鍵不在於更新前、後價值對比，更新前價值是決定每位地主分配比例，與更新後之價格高低並無聯結關係。 2. 根據營建署解釋函，超選部份價格要合議，而非超選之比例，所有權人可分配權利價值是根據將來權利核定之分配比例，放寬5%部分是實施者同意，非屬合議部份。	有關發言人提及估價部分，業經111年9月26日本市都市更新及爭議處理審議會第560次審議會討論，同意本案估價報告書內容；本案共同負擔比業提會討論，依審議會決議辦理，另私約內容非審議會權責。
	台佳	遠見	信義																																
土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,703,586,303	11,902,555,417	11,786,286,135																																
更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,266,236,000	7,234,678,633																																
更新後增值比例(%)=(A)/(B)	51%	44%	63%																																
	台佳	遠見	信義																																
土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,681,910,583	11,957,033,507	11,784,750,437																																
更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,231,793,350*	7,234,678,633																																
更新後增值比例(%)=(A)/(B)	51%	45%	63%																																

序號	發言次序	答覆	大會決議																												
	不合理的估價，本人絕不接受！ D. 最關鍵的是，審議會版比幹事會版的「更新前土地價值」每坪縮水20,000元，整體縮水34,442,650元，這是什麼道理呢？詳如(二)，請實施者說明合法性與合理性 (2) 以下是幹事會版與審議會版之比較表：(權利變換計畫報告書表7-1) <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>幹事會版</th><th>審議會版</th><th>增加或減少</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>更新前土地平均單價(元/坪)</td><td>4,800,000</td><td>4,780,000</td><td>每坪減少20,000元</td></tr> <tr> <td>更新前土地總價值(元)</td><td>8,266,236,000</td><td>8,231,793,350</td><td>減少34,442,650元</td></tr> <tr> <td>地面層平均建坪單價(元/坪)</td><td>1,931,417</td><td>1,944,169</td><td>每坪增加12,695元</td></tr> <tr> <td>2樓以上平均建坪單價(元/坪)</td><td>949,983</td><td>952,742</td><td>每坪增加2,759元</td></tr> <tr> <td>共同分擔費用</td><td>6,781,473,676</td><td>6,920,949,146</td><td>增加139,475,470元*</td></tr> <tr> <td>實施者分回價值</td><td>6,919,413,448</td><td>6,920,949,146</td><td>增加139,475,470元*</td></tr> </tbody> </table> 由以上得知，實施者以調高土地所有權人的支付成本及以下估價三部曲，達到實施者與出資者獲得最大利益的目標。 (A) 估低更新前土地價值 (B) 估高更新後建坪單價 (C) 違法計入兩遮讓地主分回坪數縮水 A. 本人被迫選配房子還要依照實施者的不合理規定，整個案子的費用灌水再加上分配的估價及房價都是實施者決定的，而實施者享有主導權決定只對實施者自身最大利益的估價公司。由以上數據一目了然，無法強辯。本人絕不接受！再如附件比較分析表讓數字說話，一言以蔽之，實施者極大化共同分擔費用，這個費用也是我們所有地主要分擔的成本。本人再次重申絕不接受這種比市場行情高出2-3倍的成本而被迫參與本都更 B. 再者，審議會版權利變換計畫比核定版事業計畫費用增	項目	幹事會版	審議會版	增加或減少	更新前土地平均單價(元/坪)	4,800,000	4,780,000	每坪減少20,000元	更新前土地總價值(元)	8,266,236,000	8,231,793,350	減少34,442,650元	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,931,417	1,944,169	每坪增加12,695元	2樓以上平均建坪單價(元/坪)	949,983	952,742	每坪增加2,759元	共同分擔費用	6,781,473,676	6,920,949,146	增加139,475,470元*	實施者分回價值	6,919,413,448	6,920,949,146	增加139,475,470元*		
項目	幹事會版	審議會版	增加或減少																												
更新前土地平均單價(元/坪)	4,800,000	4,780,000	每坪減少20,000元																												
更新前土地總價值(元)	8,266,236,000	8,231,793,350	減少34,442,650元																												
地面層平均建坪單價(元/坪)	1,931,417	1,944,169	每坪增加12,695元																												
2樓以上平均建坪單價(元/坪)	949,983	952,742	每坪增加2,759元																												
共同分擔費用	6,781,473,676	6,920,949,146	增加139,475,470元*																												
實施者分回價值	6,919,413,448	6,920,949,146	增加139,475,470元*																												

序號	發言次序	答覆	大會決議
	加項目與金額如下： （審議會版權利變換計畫報告書8-1至8-4） (A)營建費用增加54,862,648元 (B)貸款利息增加2,267,619元 (C)營業稅增加4,319,279元 (D)廣告銷售管理費增加71,519,513元 (E)人事行政管理費增加2,856,513元 (F)風險管理費增加8,803,840元 *合計總增加金額139,475,470 C. 以上(A)~(F)增加的費用計算基礎都是在每坪營建單價(8-5&8-6)，重點是這個營建單價標準與這些管理費的名目只出現在都更案中，且該單價中已計算8.7%管理費含利潤與保險及5%營業稅。而共同分擔的各項費用計算基礎，又都以這個營建單價做計算基礎。以簡單的數學觀念，可以看出全部費用的架構，就是疊床架屋的，令人無法置信的是，這是市政府自己定的標準，這個標準明顯剝削土地所有權人的權益非常巨大，最後只讓實施者從都更中剝削掠奪人民財產而獲取暴利，以上數據是明證。無怪乎本案實施者以一介土地代書得以玩弄本案於股掌之間。尤其甚者，相關業者更有空間進場分食本案利益大餅。我們雖不聰明但也不至於笨到把自己當小紅帽送給大野狼吧！請問市政府與審議會的角色		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	與功能是在為人民把關嗎?還是為實施者服務呢?請市政府說明以上標準之正當性與合理性，與其依據是甚麼? D. 針對實施者要求地主簽的切結書中的找補金額邀依照實施者及出資者，其中出資者沒有名稱，到底是不是國揚都不知道。不論少選超過5%還是多選超過5%的都要簽切結書，找補金額竟然不依照這次權變的估價，而是依照實施者預先估算的金額。這個證明整個案子的估價都可能是假的! E. 另外，實施者用「有」、「無」辦理信託為條件，讓地主分配比例有63.47%(無信託)及65%(有信託)，這樣的方式會輪於黑箱操作。黑箱操作空間的存在，將對全體所有權人的權益受損。 F. 已經有多地主都想要以自主都更方式進行，因為自主都更可以讓所有地主共同決定建築師、營造廠及估價師等等，這樣的話，地主才能真正建立共識一起做有效的溝通。將來的分配也能走向透明、公平、公正的程序，對大家才有更好的保障。而不是讓實施者一個人決定所有人的命運。 G. 綜上所述，本人主張劃出本案且已經寄出存證信函表達意思，影本附於聽證意見書之後，請列入聽證會紀錄。針對以上問題請市政府提出書面答覆，謝謝!	書面補充回覆內容： E. 實施者同意簽訂信託合約之地主可分配65%，係屬實施者私下承諾給地主之優惠，未簽署信託合約者，仍依權變計畫核定之分配比例。	

序號	發言次序	答覆	大會決議																																																																																																																																																						
	<table><tr><th colspan="5">108/10/15公辦公聽會</th></tr><tr><th></th><th>108年5月</th><th>108年9月</th><th>增/減</th><th>說明</th></tr><tr><td>事業計畫核定完成</td><td></td><td>權利變換計畫</td><td></td><td></td></tr><tr><td>十一、財務計畫</td><td></td><td>八、權利變換有關費用及其共同負擔</td><td></td><td></td></tr><tr><td>基地面積(㎡)</td><td>5,693</td><td>5,693</td><td></td><td></td></tr><tr><td>基地面積(坪)</td><td>1,722</td><td>1,722</td><td></td><td></td></tr><tr><td>建築設計SRC</td><td>地上23層、地下5層</td><td>地上23層、地下5層</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>4棟</td><td>4棟</td><td></td><td></td></tr><tr><td>總樓地板面積(㎡)</td><td>68,578</td><td>68,578</td><td></td><td></td></tr><tr><td>總樓地板面積(坪)</td><td>20,745</td><td>20,745</td><td></td><td></td></tr><tr><td>工程費總費用</td><td>4,450,284,847</td><td>4,505,147,495</td><td>54,862,648</td><td>增加5,486萬(約)</td></tr><tr><td>果價/㎡</td><td>64,894</td><td>65,694</td><td>800</td><td></td></tr><tr><td>重建單價/每坪</td><td>214,525</td><td>217,169</td><td>2,645</td><td>每坪增加2,645元</td></tr><tr><td>權利變換費用</td><td>496,594,310</td><td>496,594,310</td><td></td><td></td></tr><tr><td>權變成本/坪</td><td>23,938</td><td>23,938</td><td></td><td></td></tr><tr><td>貸款利息</td><td>213,241,580</td><td>215,509,199</td><td>2,267,619</td><td>增加227萬(約)</td></tr><tr><td>利息成本/坪</td><td>10,279</td><td>10,389</td><td>109</td><td>每坪增加109元</td></tr><tr><td>印花稅</td><td>11,073,403</td><td>5,859,422</td><td>-5,213,981</td><td>減少5,214萬(約)</td></tr><tr><td>印花稅成本/坪</td><td>534</td><td>282</td><td>-251</td><td>每坪減少251元</td></tr><tr><td>營業稅</td><td>214,862,035</td><td>218,781,505</td><td>3,919,470</td><td>增加392萬(約)</td></tr><tr><td>營業稅成本/坪</td><td>10,357</td><td>10,546</td><td>189</td><td>每坪增加189元</td></tr><tr><td>人事行政管理費</td><td>258,006,037</td><td>260,862,550</td><td>2,856,513</td><td>增加285萬(約)</td></tr><tr><td>人事行政成本/坪</td><td>12,437</td><td>12,575</td><td>138</td><td>每坪增加138元</td></tr><tr><td>銷售管理費</td><td>281,152,132</td><td>351,595,795</td><td>70,443,663</td><td>增加7,044萬(約)</td></tr><tr><td>銷售管理成本/坪</td><td>13,553</td><td>16,949</td><td>3,396</td><td>每坪增加3,396萬</td></tr><tr><td>風險管理費</td><td>846,609,332</td><td>855,413,172</td><td>8,803,840</td><td>增加880萬</td></tr><tr><td>風險管理成本/坪</td><td>40,811</td><td>41,235</td><td>424</td><td>每坪增加424元</td></tr><tr><td>信託管理費用</td><td>10,000,000</td><td>9,650,000</td><td>-350,000</td><td>減少35萬</td></tr><tr><td>共同分擔總費用</td><td>6,781,823,676</td><td>6,919,413,448</td><td>137,589,772</td><td>總額增加1億3,759萬元</td></tr><tr><td>總成本/坪</td><td>326,916</td><td>333,549</td><td>6,632</td><td>總成本每坪增加6,632元</td></tr></table> 比較分析後，問題如下： (A)今年5月事業計畫核定，9月權利變換計畫，只經過4個月，共同分擔總費用可以增加1億3,759萬，其理由何在？ (B)實施者從94年、98年、107年、108年至今，一路費用灌水、請問市政府，這樣合法嗎?合理嗎？ (C)地主的土地所有權如何在這樣不合常理的費用灌水的過程當中，請市政府及審議委員會，提出書面說明，如何以有效措施保障地主的基本權利?才不會受到實施者不合理的剝削！ 現場發言： (1)關於超額選者，須以「選配單元公開銷售平均底價之95%」之計算依據向本案實施者價構，而不足額選配者，卻只能「選配單元公開銷售平均底價之87%」之計算依據找回價金，其差別對待之理由為何，亦令本案所有權人深感不解。 (2)實施者要求少選地所有權人，先簽署切結書，始得參與選配，此情形與實施指所	108/10/15公辦公聽會						108年5月	108年9月	增/減	說明	事業計畫核定完成		權利變換計畫			十一、財務計畫		八、權利變換有關費用及其共同負擔			基地面積(㎡)	5,693	5,693			基地面積(坪)	1,722	1,722			建築設計SRC	地上23層、地下5層	地上23層、地下5層				4棟	4棟			總樓地板面積(㎡)	68,578	68,578			總樓地板面積(坪)	20,745	20,745			工程費總費用	4,450,284,847	4,505,147,495	54,862,648	增加5,486萬(約)	果價/㎡	64,894	65,694	800		重建單價/每坪	214,525	217,169	2,645	每坪增加2,645元	權利變換費用	496,594,310	496,594,310			權變成本/坪	23,938	23,938			貸款利息	213,241,580	215,509,199	2,267,619	增加227萬(約)	利息成本/坪	10,279	10,389	109	每坪增加109元	印花稅	11,073,403	5,859,422	-5,213,981	減少5,214萬(約)	印花稅成本/坪	534	282	-251	每坪減少251元	營業稅	214,862,035	218,781,505	3,919,470	增加392萬(約)	營業稅成本/坪	10,357	10,546	189	每坪增加189元	人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	2,856,513	增加285萬(約)	人事行政成本/坪	12,437	12,575	138	每坪增加138元	銷售管理費	281,152,132	351,595,795	70,443,663	增加7,044萬(約)	銷售管理成本/坪	13,553	16,949	3,396	每坪增加3,396萬	風險管理費	846,609,332	855,413,172	8,803,840	增加880萬	風險管理成本/坪	40,811	41,235	424	每坪增加424元	信託管理費用	10,000,000	9,650,000	-350,000	減少35萬	共同分擔總費用	6,781,823,676	6,919,413,448	137,589,772	總額增加1億3,759萬元	總成本/坪	326,916	333,549	6,632	總成本每坪增加6,632元	(1)(2)書面補充回覆內容： 依分配原則第7點「…應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%為原則，超過部份須與實施者合意為之」。而選配上下5%，超額選配以上，視為地主跟實施者間之價購，故選配上限5%，超過則應與實施者協商。若為多選則按照現行價格95%出售；少選	(1)(2)無爭點： 有關發言人提及選配原則意見，非本次權利變換計畫內容，依本府115年3月12日核定事業計畫內容辦理；另有關超額選配與實施者協議內容，非審議會權責。
108/10/15公辦公聽會																																																																																																																																																									
	108年5月	108年9月	增/減	說明																																																																																																																																																					
事業計畫核定完成		權利變換計畫																																																																																																																																																							
十一、財務計畫		八、權利變換有關費用及其共同負擔																																																																																																																																																							
基地面積(㎡)	5,693	5,693																																																																																																																																																							
基地面積(坪)	1,722	1,722																																																																																																																																																							
建築設計SRC	地上23層、地下5層	地上23層、地下5層																																																																																																																																																							
	4棟	4棟																																																																																																																																																							
總樓地板面積(㎡)	68,578	68,578																																																																																																																																																							
總樓地板面積(坪)	20,745	20,745																																																																																																																																																							
工程費總費用	4,450,284,847	4,505,147,495	54,862,648	增加5,486萬(約)																																																																																																																																																					
果價/㎡	64,894	65,694	800																																																																																																																																																						
重建單價/每坪	214,525	217,169	2,645	每坪增加2,645元																																																																																																																																																					
權利變換費用	496,594,310	496,594,310																																																																																																																																																							
權變成本/坪	23,938	23,938																																																																																																																																																							
貸款利息	213,241,580	215,509,199	2,267,619	增加227萬(約)																																																																																																																																																					
利息成本/坪	10,279	10,389	109	每坪增加109元																																																																																																																																																					
印花稅	11,073,403	5,859,422	-5,213,981	減少5,214萬(約)																																																																																																																																																					
印花稅成本/坪	534	282	-251	每坪減少251元																																																																																																																																																					
營業稅	214,862,035	218,781,505	3,919,470	增加392萬(約)																																																																																																																																																					
營業稅成本/坪	10,357	10,546	189	每坪增加189元																																																																																																																																																					
人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	2,856,513	增加285萬(約)																																																																																																																																																					
人事行政成本/坪	12,437	12,575	138	每坪增加138元																																																																																																																																																					
銷售管理費	281,152,132	351,595,795	70,443,663	增加7,044萬(約)																																																																																																																																																					
銷售管理成本/坪	13,553	16,949	3,396	每坪增加3,396萬																																																																																																																																																					
風險管理費	846,609,332	855,413,172	8,803,840	增加880萬																																																																																																																																																					
風險管理成本/坪	40,811	41,235	424	每坪增加424元																																																																																																																																																					
信託管理費用	10,000,000	9,650,000	-350,000	減少35萬																																																																																																																																																					
共同分擔總費用	6,781,823,676	6,919,413,448	137,589,772	總額增加1億3,759萬元																																																																																																																																																					
總成本/坪	326,916	333,549	6,632	總成本每坪增加6,632元																																																																																																																																																					

序號	發言次序	答覆	大會決議
	稱之「雙方合意」顯然不同。 (3)關於實施者所支出之銷售費用，如廣告銷售管理費等，實已編列於共同負擔中，此處是否有將同樣之成本重複加諸於本案所有權人，之上已非無疑。 (4)共同負擔費用標準視為預算制，更新後是否有結算制，目前更新案是否有作結算之案例。 (5)本人陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、范○○、郭○○、郭○○、郭○○、邱○○、邱○○不參與都更且劃出台北遷建基地都市更新股份有限公司為實施者，辦理之「擬訂台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之範圍。若市政府強制本人參與都更或剝奪本人劃出權利或強制拆除本人房屋，為保障本人憲法上應有之財產權與居住權，本人將採取法律行動以維護本人基本人權。	則按現行價格87折或85折補償，係因其包含後續銷售費用及稅捐等負擔。 24-2臺北市都市更新處(江中信科長)： (3)更新案共同負擔提列目的是希望盡量精準計算更新後實際興建相關費用，故會定期檢討提列總表，實務上更新案程序中可採用新版提列總表，並重新公開展覽，以讓興建成本之估算趨近事實。 (4)依照都更條例第78條，實施者需於事業計畫核定後6個月內檢送，檢送會計師簽證報告送更新處備查。敬悉。 (5)書面補充回覆內容： 上揚公司已退場，本案變更(第二次)事業計畫已於115年3月12日核定實施，變更實施者為創頂建設股份有限公司，郭○○、郭○○、郭○○、陳○(已過戶予洪○○)等4人已出具事業計畫同意書。	(3)依審議會決議辦理： 有關發言人提及管理費率部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 (4)無爭點： 發言人詢問更新後結算部分，業經實施者說明。 (5)予以採納：有關不同意參與都更部分，權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。
25	張永幸(當事人)(委託吳睿哲) 就陳所長所回答，他自己也知道我們分割是請實施者鄭美蘭鄭代	25-1實施者受任人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理回應： 基本上拆遷補償費的提列是按照報核之產權為依	無爭點： 有關發言人所提更正

序號	發言次序	答覆	大會決議
	書來代辦給了3000元，鄭美蘭小姐自己也分割成兩戶。請更正事業計畫書中拆遷補償費、安置費及搬遷費編號56、56-1錯誤的登記事項，謝謝。	據，陳情人的分割為第365次審議會決議後分割，實施者依據第363次審議會審決面積計算拆遷補償費。 書面補充回覆內容： 已依110年5月7日第473次審議會決議(聽證紀錄)，修正建物拆遷補償費、拆遷安置費及搬遷費。	拆遷安置費面積及計算方式，實施者業配合修正，變更(第二次)事業計畫案並經115年3月12日核定在案，依核定內容辦理。

(五)同意本案擬訂都市更新權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內，洽地政局協助檢視公設面積差異(含雨遮登記、計價)及其估價方式之合法性，並檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

- 權利變換計畫書(第十二次審議會版)第拾柒章(第17-1頁)所載臺北市政府(下稱市府)財政局109年3月20日北市財管字第10930172011號公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」(下稱市有土地處理原則)，其規範標的限於市有土地，不拘束及適用於權屬相異之國有土地，目前亦無相關法規規定國有土地得援引市有土地處理原則之估價基準辦理國有土地價格查估，爰請實施者刪除該章節。
- 權變計畫書【附錄十六】三家估價報告摘要，實施者逕就財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段51地號等14筆國有土地，設定「其上之遷建戶為民國44年配合台北市政府公共工程拆遷公告文內係屬有無限期使用權利，其與國有財產署訂有土地租賃契約，請依租約所載租金數額計算國有土地之收益價值，納入權利變換」估價條件，本分署不同意，原因如下：
 - (1)實施者主張更新範圍內本署經管51地號等14筆國有土地上遷建戶依44年市府拓寬羅斯福路公告文，住戶及其直系親屬或繼承人有無限期使用權利，惟該同意使用關係係存在於市府與遷建戶之間，本署作為管理機關，自始未以任何形式同意遷建戶得無限期使用國有土地。
 - (2)本案14筆國有土地所涉部分租約，早期即與市府訂有臺灣省臺北市公有基地租賃契約，租約內明確約定租賃期限為1年2個月，且出租機關(市府)得

因都市計畫所需而終止租約。依上開契約約定內容，建物所有權人與市府存在定期租賃關係，實非屬具有無限期使用之權利。

(3)本署接管後建物所有權人與本分署簽訂國有基地租賃契約，契約內明確約定租賃期限(8年)，並約定租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，本分署應終止租約。故本分署與建物所有權人間係基於私法自治成立定期租賃關係，建物所有權人應依租約約定使用國有土地，租期屆滿或符合終止租約情事時，本分署自有決定是否辦理續租及終止租賃關係之權利，並無實施者所稱建物所有權人具有永久使用權利。

(4)現與本分署訂立租約之9戶承租人多係以贈與或買賣辦理換約，客觀事實上渠等應非44年臺北市政府公告「臺北市拆遷羅斯福路違章辦法」第5點所稱「…住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期使用…」之條件，故無實施者所稱對土地有永久使用權。

3. 綜上，實施者以14筆國有土地上建物所有權人有永久使用權作為估價前提，無實質法源依據及理論基礎，後續價格評估以租約所載租金數額計算國有土地之收益價值等過程，與都市更新條例第60條規定、不動產估價技術規則第65條第1項、第66條、第126條之2規定程序相違，已嚴重影響國有土地應分配權利價值，請市府協助檢視適法性及合理性。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(三) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 表11-4建物登記清冊表：序號481、493所有權人更新前土地有預告登記，更新後「其他登記事項」註記文字內容之「限制範圍」請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

2. 表11-6建物他項權利登記清冊表：序號15部分戶別「設定權利範圍」與表11-4建物登記清冊表所有權人獲配權利範圍不符，請釐清。

(六) 交通局 蔣以萱幹事(邱垠甄代)(書面意見)

本局原則無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

本案涉權利變換部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本次討論議題為權利變換計畫，無新增意見。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 權變計畫P.17-1，章節標題為「臺北市政府針對遷建基地與都市更新地實施估價基準」，惟目前臺北市政府並無相關估價基準之規定，建議修正章節名稱，以「臺北市遷建基地市有土地及國有土地處理原則」或其他符合內容之名稱表述，以免造成外界誤認為市府已訂有估價基準。
2. 本案涉及土地多屬國有土地，實施者引用市有土地處理原則作為估價論述並無意見，惟建議計畫書應同時納入國有土地相關法令及處理原則，並將國產署所提出之不同意見一併載明，以完整呈現各機關見解，避免外界誤認審議會已完全採認實施者之法律主張。
3. 遠見報告書 P.218，針對本案估價報告書所採用之土地收益資本化率，前次第560次審議會雖同意依此架構進行評估，但簽證估價師仍應對其推算過程與數據基礎進行實質說明，而非直接以定額數字呈現，針對資本化率無任何計算說明，請簽證估價師補充說明資本化率之分析過程、參數選取及計算基礎，以利委員審查其合理性。
4. 本案涉及永久使用權等法律爭議，雙方意見迄今仍無法形成共識，且實施者引用資料多屬其他案件案例，尚非本案具體法律依據。考量相關爭議已超出都市更新審議會權責範疇，不宜於審議會持續爭論法律適用問題，後續如仍有爭議，宜循司法救濟程序處理，並依法院最終判決結果辦理。
5. 本案自報核迄今已歷經12次審議，審查歷程相當冗長，惟部分爭議始終未能取得共識，影響案件推動。另依簡報資料，目前土地所有權人及建築物所有權人仍有相當比例尚未同意參與更新(目前未同意土地人數43人，合法建物42人)，未來如何順利拆遷，請實施者具體補充說明，並持續與所有權人溝通協調。
6. 有關公設比及建物登記計算方式：
 - (1)有關建物登記及公設比計算方式，請本案簽證地政士提出計算說明確認相

關法令適用及登記方式，並釐清現行規定是否影響後續建物第一次登記及權利變換成果；若經確認公設比計算方式須調整，應於權利變換計畫審議階段即完成檢討，不宜留待建物登記或釐正圖冊階段再行修正，以避免影響估價結果及權利變換公平性。

- (2)雨遮是否得辦理產權登記，法令已有明確規定，請實施者應依現行法令據實說明，避免造成審議誤解。

(十一)林光彥委員

1. 有關永久使用權之法律依據、相關佐證資料及適用對象，提出以下7點疑問，請實施者補充：

- (1)權變計畫書P.54，引用最高法院106年度台上字第3012號、109年度台上字第243號及臺中高分院101年度判決等案例作為論述依據，請實施者說明該等判決是否均係針對本案遷建基地土地所作成之裁判，並釐清其與本案之關聯性及適用依據。
- (2)本案提及國有財產署成立前遷建基地係由臺北市政府代為管理，請以土地登記簿或相關官方登記資料佐證，請補充說明民國43年至49年間土地管理機關之變更情形，不宜僅以推論方式說明。
- (3)權變計畫書引用《行政程序法》第110條說明行政處分效力持續存在，惟該條亦規定行政處分得因其他事由失效，請補充說明後續租賃契約是否影響原行政處分效力，並提出相關法律依據。
- (4)請補充說明《國有財產法》第42條與本案永久使用權主張之關聯性，並釐清如何以該條文推論有權佔有、無權佔有皆可以出租之法律論證。
- (5)有關「先租後賣」，請說明其與本案情況是否相符；另先租後賣應指土地所有權人先出租後出售，其與永久使用權及權利主體間之法律關係為何？
- (6)請補充是否有「永久使用權因後來租約影響或視為拋棄」或「國產署訂有租約，然承租人經法院認定有所有權或永久使用權」之類似案例。
- (7)依44年公告內容，不論性質為何，惟其說明僅限「住戶及其直系親屬或繼承人」可無限期使用，故請釐清原公告保障範圍是否及於已移轉第三人之土地及建物，並補充相關法令依據及說明。

2. 考量當年違章戶本非合法所有權人，永久使用權照顧範圍不應無限擴大至後續讓售之第三人，又國有財產法第42條之但書均係針對無權佔有，無法據以推論承租人屬有權佔有，亦無法推翻租約對永久使用權之影響，且租約並未

證明有詐欺脅迫，貿然否定其效力亦有風險。

3. 綜上，本案涉及永久使用權等法律爭議相當複雜，實施者及國產署所提法律見解均有其論述基礎，建議後續處理仍應兼顧當時政策照顧目的及法律適用原則。尊重當年公告之歷史背景，然就其個人意見仍應做類型化區分，如土地仍由原住戶、直系親屬或繼承人持有，可考量依原公告精神處理；惟已移轉予第三人者，則不建議逕以永久使用權作為估價依據。
4. 請提出108年公開展覽版與現行權利變換計畫之差異比較表，逐項說明修正內容，並區分屬委員決議修正、文字修正或實質修正，以利判斷是否涉及重新公開展覽。
5. 有關公設比不一致議題及權利變換內容：
 - (1) 前次所提疑義係同棟同戶型住戶公設比是否一致，本次回應僅說明各戶面積一致，尚未回應公設比分配差異之原因。請實施者補充說明是否存在公設比不一致情形，如有差異，應說明形成原因及法令依據，不宜模糊放行留待核定後再行更正。
 - (2) 本案同棟同戶型可能出現3-6坪之公設面積差異是否合理？又其是否確實僅係雨遮登記與否所致；若不是，則公設比分配方式本身內有問題，請實施者釐清。
 - (3) 針對雨遮部分，若可登記即為個人面積，不應計入公設；若不可登記，則不應由個人承擔，其與公設比不一致之計算邏輯如何連動仍不明確，故重點宜回歸建物面積、公設配置及估價公平性，不宜持續聚焦《民法》第799條之法律解釋。
 - (4) 請簽證地政士說明公設比計算方式，並由地政專業機關協助檢視其是否符合地政法令及設計原則，同時確認各戶公設比差異是否已合理反映於估價結果，且相關事項應於核定前完成確認。

(十二)連琳育委員

有關現場陳情人提及同段55-16、66地號等2筆土地價格評估不相當訴求明確，仍請實施者再行檢視並補充說明。

(十三)莊維銓委員

1. 前次審議已針對公設比提出相關疑義，本次經估價及地政單位說明後，仍認為應進一步釐清同棟、同戶型住戶間主建物面積及公設分配差異之合理性。另依一般情形，同棟同戶型之公設分配原則應具一致性，惟目前部分同戶型住戶仍出現約3至6坪之差異，差距幅度較大，請實施者提出具體計算依據及

形成原因。

2. 倘同棟同戶型因樓層、雨遮、附屬建物或其他設計條件不同，致公設比或主建物面積有所差異，建議實施者完整說明其計算方式及法令依據，並確認是否符合估價及地政測量相關規範，避免影響權利價值分配之公平性。
3. 考量本案涉及地政測量、公設分配及權利變換估價等專業事項，建議由地政專業單位協助檢視相關圖面及計算結果，確認各戶公設比及面積計算是否一致且合理，以維護估價結果之正確性。

(十四)張章得委員

1. 本案歷經多次審議及修正，請實施者就本次估價報告修正內容，逐項說明與前次版本之差異及修正原因，並釐清各項修正是否涉及權利價值分配之變動。
2. 估價作業應依都市更新權利變換估價相關規定辦理，並兼顧估價原則之一致性及公平性。倘因個案條件、區位、樓層、面向或其他因素致估價結果有所差異，請估價師補充說明其調整依據及形成理由，以確認估價結果具有合理性。
3. 本案共同負擔比例及權利變換內容已有調整，建議實施者補充說明調整項目、計算方式及對土地所有權人權益之影響，並確認各項資料均已於計畫書完整揭露。

(十五)于俊明委員

1. 針對本案公設分配爭議，請實施者補充引用《民法》第799條相關規定。該條文所稱係以「專有部分」為規範基礎，與本案所採「主建物」概念有所不同，惟條文亦設有「另有約定者，從其約定」之但書規定，因此專有部分並非作為公設分配之唯一依據。
2. 建議實施者補充引用法務部104年相關專案會議結論及內政部相關函釋，就《民法》第799條但書之適用原則及區分所有建物公設分配方式加以說明，以強化本案計畫書之法令依據及論述完整性。

(十六)鄭益昌委員(陳振惟幹事代)

本案有關雨遮登記及計價方式，前經本市都市更新及爭議處理審議會第560次會議確認採「登記不計價」方式處理，且基於雨遮議題已有審議結論，請實施者補充說明本案於更換實施者前後，是否曾針對公設配置、面積計算或相關規劃內容進行調整；如有變更，請一併說明調整原因及對權利變換結果之影響，以釐清本案公設比差異之形成原因。

(十七)都市更新處

1. 本次係依循115年4月27日本市都市更新及爭議處理審議會第675次會議決議，主要就討論陳情人所提意見，惟實施者當日會上尚未就第675次審議會補充事項提出完整說明，包括收益資本化率、國有土地永久使用權、公設比計算方式、陳情人所提補償金問題，以及自提修正是否涉及重大變更等議題，亦未完整回應陳情人整體意見，因此決議請實施者補充相關說明後，再提送審議會續行審議。
2. 回應會上陳情人提及審議會開會通知程序及第675次審議會未將陳情人意見納入會議紀錄處理方式部分：
 - (1) 本次審議會開會通知已於115年6月18日寄發，符合會議召開前10日通知之規定，相關程序符合行政作業要求。
 - (2) 另會議紀錄及陳情意見處理方式，依會議開會通知單備註第5點：「陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。」規定辦理。